



A/S Bolig Amaliegade Aarhus C

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 27523471

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.03.2024

Lykke Gamby
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Amaliegade Aarhus C

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 27523471

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Steffen Strandbygaard Jørgensen, formand

Lisbeth Nielsen

Jakob Bejer

Direktion

Jakob Bejer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for A/S Bolig Amaliegade Aarhus C.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.03.2024

Direktion

Jakob Bejer

Bestyrelse

Steffen Strandbygaard Jørgensen
formand

Lisbeth Nielsen

Jakob Bejer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Amaliegade Aarhus C

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Amaliegade Aarhus C for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 21.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommene beliggende Amaliegade, 8000 Aarhus C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 3.602 t.kr., hvilket anses som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.517.867	1.566.531
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.244.125)	490.989
Driftsresultat		(3.726.258)	2.057.520
Andre finansielle indtægter		5.907	0
Andre finansielle omkostninger		(896.445)	(740.861)
Resultat før skat		(4.616.796)	1.316.659
Skat af årets resultat	1	1.015.220	(290.464)
Årets resultat		(3.601.576)	1.026.195
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	500.000
Overført resultat		(3.901.576)	526.195
Resultatdisponering		(3.601.576)	1.026.195

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		46.000.000	51.200.000
Materielle aktiver	2	46.000.000	51.200.000
Anlægsaktiver		46.000.000	51.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.851	21.130
Andre tilgodehavender		0	34.118
Tilgodehavende skat		10.560	0
Periodeafgrænsningsposter		12.142	0
Tilgodehavender		61.553	55.248
Likvide beholdninger		600.012	761.619
Omsætningsaktiver		661.565	816.867
Aktiver		46.661.565	52.016.867

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		5.125.000	5.125.000
Overført overskud eller underskud		1.727.055	5.628.631
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	500.000
Egenkapital		7.152.055	11.253.631
Udskudt skat		4.582.000	5.741.000
Hensatte forpligtelser		4.582.000	5.741.000
Gæld til realkreditinstitutter		33.790.276	33.967.734
Langfristede gældsforpligtelser	3	33.790.276	33.967.734
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	205.985	223.415
Deposita		533.876	523.233
Modtagne forudbetalinger fra kunder		223.296	217.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.251	58.693
Skyldig skat		0	4.584
Anden gæld		23.826	27.375
Kortfristede gældsforpligtelser		1.137.234	1.054.502
Gældsforpligtelser		34.927.510	35.022.236
Passiver		46.661.565	52.016.867
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.125.000	5.628.631	500.000	11.253.631
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	(3.901.576)	300.000	(3.601.576)
Egenkapital ultimo	5.125.000	1.727.055	300.000	7.152.055

Noter

1 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	143.440	187.584
Ændring af udskudt skat	(1.159.000)	102.000
Regulering vedrørende tidligere år	340	880
	(1.015.220)	290.464

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	24.977.472
Tilgange	44.125
Kostpris ultimo	25.021.597
Dagsværdireguleringer primo	26.222.528
Årets dagsværdireguleringer	(5.244.125)
Dagsværdireguleringer ultimo	20.978.403
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet ved selskabets ejendomme udgør 4,00% pr. 31.12.2023, imod 3,60% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,0 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6,5 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita og forudbetalt leje på 708 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.810 t.kr. mod 1.817 t. kr. sidste år. Det lejbærende areal på ejendommen udgør 1.116 m², der udelukkende består af beboelsesudlejning.

Den budgetterede leje pr. m², der indgår i værdiberegningen for ejendommen det kommende år, udgør 1.932 kr. mod 1.937 kr. sidste år.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	205.985	223.415	33.790.276	32.589.904
	205.985	223.415	33.790.276	32.589.904

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 3 måneders varsel pr. 01.01.2024.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 3 måneders varsel pr. 01.01.2024.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 68 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 36.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 46.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortiseringstillæg af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.