



## A/S Bolig Firebyer

Christian X's Vej 56  
8260 Viby J  
CVR-nr. 28853777

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.03.2022

---

**Tonny Elsberg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

A/S Bolig Firebyer  
Christian X's Vej 56  
8260 Viby J

CVR-nr.: 28853777  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Johann Daniel Laux, formand  
Tonny Elsberg  
Henrik Laursen

## Direktion

Tonny Elsberg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for A/S Bolig Firebyer.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.03.2022

## Direktion

**Tonny Elsberg**

direktør

## Bestyrelse

**Johann Daniel Laux**

formand

**Tonny Elsberg**

**Henrik Laursen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i A/S Bolig Firebyer

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Firebyer for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 10.03.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af boligejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 6.358 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.212.956</b>	<b>4.987.868</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.761.846	12.717.917
Personaleomkostninger	1	(49)	(364.899)
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.974.753</b>	<b>17.340.886</b>
Andre finansielle indtægter		0	1.644
Andre finansielle omkostninger	2	(780.549)	(858.333)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.194.204</b>	<b>16.484.197</b>
Skat af årets resultat	3	(1.835.815)	(3.644.536)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.358.389</b>	<b>12.839.661</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		24.406.802	0
Overført resultat		(18.548.413)	12.839.661
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.358.389</b>	<b>12.839.661</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		97.500.000	91.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>97.500.000</b>	<b>91.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>97.500.000</b>	<b>91.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.326
Andre tilgodehavender		126.503	64.570
Tilgodehavende skat		0	62.750
Periodeafgrænsningsposter		0	7.427
<b>Tilgodehavender</b>		<b>126.503</b>	<b>143.073</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.653.675</b>	<b>3.651.320</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.780.178</b>	<b>3.794.393</b>
<b>Aktiver</b>		<b>99.280.178</b>	<b>95.294.393</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		23.090.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.858.390	47.371.803
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>29.448.390</b>	<b>47.496.803</b>
Udskudt skat		6.651.000	5.504.286
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.651.000</b>	<b>5.504.286</b>
Gæld til realkreditinstitutter		58.640.906	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>58.640.906</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	2.088.872	0
Deposita		1.488.001	1.522.618
Modtagne forudbetalinger fra kunder		68.461	56.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser		205.456	108.868
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	40.604.949
Skyldig skat		689.092	0
Anden gæld		0	113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.539.882</b>	<b>42.293.304</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>63.180.788</b>	<b>42.293.304</b>
<b>Passiver</b>		<b>99.280.178</b>	<b>95.294.393</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	47.371.803	0	0	47.496.803
Kapitalforhøjelse	22.965.000	(22.965.000)	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(24.406.802)	0	(24.406.802)
Årets resultat	0	(18.548.413)	24.406.802	500.000	6.358.389
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>23.090.000</b>	<b>5.858.390</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>	<b>29.448.390</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	0	361.638
Andre omkostninger til social sikring	49	2.272
Andre personaleomkostninger	0	989
	<b>49</b>	<b>364.899</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	79.399
Renteomkostninger i øvrigt	780.549	580.011
Øvrige finansielle omkostninger	0	198.923
	<b>780.549</b>	<b>858.333</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	689.092	1.137.250
Ændring af udskudt skat	1.146.714	2.507.286
Regulering vedrørende tidligere år	9	0
	<b>1.835.815</b>	<b>3.644.536</b>

#### 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	63.232.758
Tilgange	238.154
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>63.470.912</b>
Dagsværdireguleringer primo	28.267.242
Årets dagsværdireguleringer	5.761.846
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>34.029.088</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>97.500.000</b>

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

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,66 % pr. 31.12.2021.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 9,5 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 11,8 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 4.528 t.kr. Forretning af kontante deposita og forudbetalt leje på 1.556 t.kr indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Markedslejen pr. kvm. er højere end den realiserede leje i selskabets ejendomme. Det forventes, at lejeniveauet for selskabets ejendomme kommer på markedsniveau i løbet af de kommende år. Forskelsværdien fragår med 1.147 t.kr. i værdiopgørelsen og fratrækkes ejendomsværdien krone for krone.

I det budgetterede resultat for ejendommen er der taget udgangspunkt i en leje pr. kvm.

Størrelsen på ejendommene udgør 5.414 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommene er fordelt med 2.652 kvm beliggende i Lund, 1.040 kvm beliggende i Tørring, 890 kvm beliggende i Løsning samt 832 kvm beliggende i Hornsyld. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. Det er vurderet, at ejendommene kan optages til et afkastkrav på 4,66 %.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommene til en dagsværdi på 97.500 t.kr.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.088.872	58.640.906	50.524.778
	<b>2.088.872</b>	<b>58.640.906</b>	<b>50.524.778</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Laux Capital ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, i form af tinglyste realkreditpantebreve nom. 63.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 97.800 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, dog med enkelte reklassifikationer.

## 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 og 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renter fra tilgodehavende hos lejerne.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokurstab.

**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.

Selskabet er sambeskattet med Laux Capital alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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.