

BoStad A/S

c/o Thylander Gruppen A/S Bredgade 40
1260 København K
CVR-nr. 29246491

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.04.2024

Michael Brichmann
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BoStad A/S

c/o Thylander Gruppen A/S Bredgade 40

1260 København K

CVR-nr.: 29246491

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Karsten Laursen, formand

Tine Sommer

Helle Grosser

Direktion

Peter Olsson, direktør

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Alle 36

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30700228

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for BoStad A/S.

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.

København, den 15.04.2024

Direktion

Peter Olsson
direktør

Bestyrelse

Karsten Laursen
formand

Tine Sommer

Helle Grosser

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BoStad A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BoStad A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis

eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til

den relevante lovgivning.

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

København, den 15.04.2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen

statsaut. revisor

MNE-nr. mne34495

David Bonde-Jørgensen

statsaut. revisor

MNE-nr. mne47792

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

BoStad A/S har ejendomsinvesteringer via datterselskaber.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før skat for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 udgjorde 2.549 t.kr. Overskuddet kan henføres til den underliggende aktivitet, herunder indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

I regnskabsåret er selskabet blevet fusioneret med Bostad Danmark ApS, med Bostad A/S, som det forsættende selskab. Sammenligningstal er ikke tilrettet.

Beløb for indeværende og foregående regnskabsår er ikke direkte sammenlignelige, da årets regnskabsperiode omfatter 12 måneder, mens sammenligningstallene omfatter en regnskabsperiode på 18 måneder.

Omlægningen af regnskabsåret er sket som følge af ændring i ejerforhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2021/22 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.982)	7.149
Personaleomkostninger	1	(13)	(4.724)
Af- og nedskrivninger		(67)	(218)
Driftsresultat		(2.062)	2.207
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.467	50.407
Andre finansielle indtægter	2	1.512	586
Andre finansielle omkostninger	3	(2.368)	(1.953)
Resultat før skat		2.549	51.247
Skat af årets resultat	4	453	(189)
Årets resultat		3.002	51.058
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	28.500
Overført resultat		3.002	22.558
Resultatdisponering		3.002	51.058

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2021/22 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		378	445
Materielle aktiver	5	378	445
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.289.664	2.283.800
Finansielle aktiver	6	2.289.664	2.283.800
Anlægsaktiver		2.290.042	2.284.245
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	164
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.121	5.306
Andre tilgodehavender		111	1
Tilgodehavende skat		648	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.485
Periodeafgrænsningsposter		39	47
Tilgodehavender		80.919	9.003
Likvide beholdninger		1.065	10.720
Omsætningsaktiver		81.984	19.723
Aktiver		2.372.026	2.303.968

Passiver

	Note	2023 t.kr.	2021/22 t.kr.
Virksomhedskapital		169.221	169.221
Overført overskud eller underskud		2.104.643	2.101.065
Egenkapital		2.273.864	2.270.286
Udskudt skat		22	16
Hensatte forpligtelser		22	16
Leverandører af varer og tjenesteydelser		283	51
Gæld til tilknyttede virksomheder		97.857	33.608
Anden gæld		0	7
Kortfristede gældsforpligtelser		98.140	33.666
Gældsforpligtelser		98.140	33.666
Passiver		2.372.026	2.303.968
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	169.221	2.101.065	2.270.286
Øvrige egenkapitalposter	0	576	576
Årets resultat	0	3.002	3.002
Egenkapital ultimo	169.221	2.104.643	2.273.864

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	0	3.424
Pensioner	0	876
Andre omkostninger til social sikring	0	48
Andre personaleomkostninger	13	376
	13	4.724
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	4

2 Andre finansielle indtægter

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.358	586
Øvrige finansielle indtægter	154	0
	1.512	586

3 Andre finansielle omkostninger

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.115	1.827
Øvrige finansielle omkostninger	253	126
	2.368	1.953

4 Skat af årets resultat

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	(648)	(137)
Ændring af udskudt skat	6	326
Regulering vedrørende tidligere år	189	0
	(453)	189

5 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	775
Kostpris ultimo	775
Af- og nedskrivninger primo	(330)
Årets afskrivninger	(67)
Af- og nedskrivninger ultimo	(397)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	378

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	2.283.800
Tilgange	5.864
Kostpris ultimo	2.289.664
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.289.664

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
BoStad Commercial I ApS	Aarhus	ApS	100,00	113.548	(11.573)
BoStad I ApS	Aarhus	ApS	100,00	1.507.349	(47.866)
BoStad II ApS	Aarhus	ApS	100,00	665.672	(12.215)
BoStad DS 4 ApS*	Aarhus	ApS	100,00	576	37.647
BoStad DS 7 ApS	Aarhus	ApS	100,00	69.408	(8.830)
BoStad DS 8 ApS	Aarhus	ApS	100,00	76.025	(9.851)
Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS*	Aarhus	ApS	100,00	5.677	315

*BoStad DS 4 ApS og Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS er under frivillig likvidation, og det forventes, at selskaberne ophører endeligt inden udgangen af 2. kvartal 2024. Det oplyste resultat og den oplyste egenkapital for BoStad DS 4 ApS og Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS er fra årsrapporten 2022.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Foreningen AP Pension f.m.b.a. 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 disse selskaber.

Selskabet indgår i en fællesregistrering vedrørende moms med koncernens øvrige selskaber, og selskabet

hæfter ubegrænset og solidarisk for moms med øvrige selskaber, der indgår i fællesregistrering i BoStad koncernen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i selskabet pr. 31. december 2023.

9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

AP Pension Udlejningsejendomme K/S ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

10 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

11 Koncernforhold

BoStad A/S er en helejet dattervirksomhed af AP Pension Udlejningsejendomme K/S, Østbanegade 135, 2100 København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Beløb for indeværende og foregående regnskabsår er ikke direkte sammenlignelige, da årets regnskabsperiode omfatter 12 måneder, mens sammenligningstallene omfatter en regnskabsperiode på 18 måneder. Omlægningen af regnskabsåret er sket som følge af ændring i ejerforhold.

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, andre eksterne omkostninger m.m.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra udlejning af lejemål og indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af den fastsatte leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter m.m.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger m.m.

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 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**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Andre finansielle forpligtelser

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