

Boligejendom ApS

Årsrapport 2022

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 27. april 2023
 Dirigent: Anna Hygum Clausen

CVR-nr. 31 88 19 78, Nørregade 29, 5000 Odense C
Årsrapporten indeholder 16 sider

Indholdsholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Ledelsesberetning.....	6
Selskabsoplysninger.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2022	8
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boligejendom ApS for 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. februar 2023



Peter Cederfeld

Adm. direktør



Peter Kjølby

Vicedirektør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Boligejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligejendom ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 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.

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 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.

Odense, den 6. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Torben Bender
statsaut. revisor
mne21332



Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor
mne28677

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Boligejendom ApS

Nørregade 29

5000 Odense C

Telefon : 70 11 06 06

CVR.nr.	31 88 19 78
Stiftet	10. december 2008
Hjemsteds kommune	Odense
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

Ejerskab Samtlige kapitalandele ejes af Realdania By & Byg A/S
Jarmers Plads 2, 1551 København V

Direktion

Peter Cederfeld

Peter Kjølby

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2023.

Ledelsesberetning

Årsberetning

Selskab

Boligejendom ApS er et 100 % ejet datterselskab af Realdania By & Byg A/S. Selskabet blev etableret som et led i restruktureringen af Kuben A/S-koncernen ultimo 2008.

Selskabets hovedaktivitet er salg og udvikling af fast ejendom.

Organisation

Boligejendom ApS har ingen ansatte udover direktionen.

Der er indgået aftaler med eksterne parter og moderselskabet for håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat blev et underskud på 124 tkr. Sidste års resultat udgjorde et underskud på 109 tkr. Egenkapital pr. 31. december 2022 udgør 1.876 tkr.

Stigende inflation og priser/problemer med byggematerialeleverancer pga. eftervirkninger af Covid-19, samt udbrud af krig i Europa, har gjort at de arealer og ejendomme som Boligejendom har taget sig af for moderselskabet Realdania By & Byg, er forrykket i tid med 1 til 2 år. Dette er den primære årsag til at året endte med et underskud på 124 tkr.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Egenkapitalen i selskabet består primært af en mellemregning med kapitalejer. Selskabet vil også fremadrettet kunne medvirke til håndtering og afvikling af arealer og ejendomme, der indgår i Realdania By & Bygs virke.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Boligejendom ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Årsregnskab 2022

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Bruttotab		-155	-90
Resultat før finansielle poster		-155	-90
Finansielle indtægter	3	0	45
Finansielle omkostninger	4	-4	-95
Resultat før skat		-159	-140
Skat af årets resultat	5	35	31
Årets resultat		-124	-109

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-124	-109
		-124	-109

Årsregnskab for 2022

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.854	1.913
Udskudt skat	6	35	0
Tilgodehavende sambeskatning	5	0	118
		<u>1.889</u>	<u>2.031</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>1.889</u>	<u>2.031</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.889</u>	<u>2.031</u>

Årsregnskab for 2022

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
Anpartskapital		125	125
Overført resultat	7	<u>1.750</u>	<u>1.874</u>
Egenkapital i alt		<u>1.875</u>	<u>1.999</u>
Kortfristede forpligtelser			
Anden gæld		<u>14</u>	<u>32</u>
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>14</u>	<u>32</u>
Passiver i alt		<u>1.889</u>	<u>2.031</u>
Eventualforpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat før skat	-159	-140
Reguleringer:		
Andre reguleringer	0	-396
Ændring i driftskapital	-18	-421
Refunderet skat	118	1.569
Pengestrømme fra primære aktiviteter	<u>-59</u>	<u>612</u>
Udbetalt udbytte	0	-43.000
Ændring tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	59	17.452
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>59</u>	<u>-25.548</u>
Årets pengestrøm	0	-24.936
Likvider, primo	0	24.936
Likvider, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligejendom ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I bruttotab indgår eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis fortsat

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Kortfristede forpligtigelser

Kortfristede forpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis fortsat

Pengestrømsopgørelse

"Pengestrømsopgørelsen" viser Boligejendom ApS' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrømme fra primære aktiviteter

"Pengestrøm driftsaktivitet" opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

"Pengestrøm investeringsaktivitet" omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

"Pengestrøm finansieringsaktivitet" omfatter kapitaltilførsel og kapitaltilskud samt ændringer i langfristede gældsforpligtelser.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

2 Personale

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen. Der er indgået kontrakt med moderselskabet om håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

3 Begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Boligejendom ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	41
Øvrige renteindtægter	0	4
	<u>0</u>	<u>45</u>
5 Finansielle omkostninger		
Øvrige renteomkostninger	-4	-95
	<u>-4</u>	<u>-95</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	118
Årets regulering af udskudt skat	35	-87
	<u>35</u>	<u>31</u>
7 Udskudt skat		
Udskudt skat primo	0	87
Årets regulering af udskudt skat	35	-87
	<u>35</u>	<u>0</u>

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

8 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125	1.874	1.999
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-124	-124
Saldi ultimo	125	1.750	1.875

Anpartskapitalen udgør 125.000 kr. fordelt i anparter à 1.000 kr. og multipla heraf.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i foreningen Realdania. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsafslæggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

10 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer af Realdania By & Byg A/S, som har bestemmende indflydelse på Boligejendom ApS.

Boligejendom ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.