



Sampension Bolig Aarhus A/S

Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup
CVR-nr. 35869360

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.04.2024

Flemming Nielsen
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

Sampension Bolig Aarhus A/S

Tuborg Havnevej 14

2900 Hellerup

CVR-nr.: 35869360

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Torbjørn Lange, formand

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Anders Winther Børsting

Direktion

Martin Rauhe Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Sampension Bolig Aarhus 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.

Hellerup, den 11.04.2024

Direktion

Martin Rauhe Pedersen
direktør

Bestyrelse

Torbjørn Lange
formand

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Anders Winther Børsting

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sampension Bolig Aarhus A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sampension Bolig Aarhus A/S 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Aalborg, den 11.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje boligejendomme beliggende i Aarhus.

I forlængelse heraf erhvervede selskabet i 2014 ejendommene H. N. Clausens Gade 21 og Bissensgade 12, Aarhus samt Engtoften 6, Viby J.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har sammen med administrator fokuseret på udlejning og drift af selskabets ejendomme, der er forløbet som forventet.

Årets resultat før skat blev et overskud på 15.449 t.kr.

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 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.058.661	6.981.988
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.041.580	7.622.464
Personaleomkostninger	1	(256.774)	(1.050.887)
Driftsresultat		18.843.467	13.553.565
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.473.868
Andre finansielle omkostninger		(3.394.317)	(1.896.630)
Resultat før skat		15.449.150	13.130.803
Skat af årets resultat	2	(3.276.154)	(2.438.891)
Årets resultat		12.172.996	10.691.912
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	17.291.568
Overført resultat		12.172.996	(6.599.656)
Resultatdisponering		12.172.996	10.691.912

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		165.200.451	152.158.871
Materielle aktiver	3	165.200.451	152.158.871
Anlægsaktiver		165.200.451	152.158.871
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		107.573	26.455
Andre tilgodehavender		183.610	28.127
Tilgodehavende skat		44.344	0
Periodeafgrænsningsposter		102.453	117.184
Tilgodehavender		437.980	171.766
Likvide beholdninger		987.160	124.737
Omsætningsaktiver		1.425.140	296.503
Aktiver		166.625.591	152.455.374

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		610.001	600.001
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		150.778.320	35.308.977
Egenkapital		151.388.321	35.908.978
Udskudt skat		11.130.805	8.352.307
Hensatte forpligtelser		11.130.805	8.352.307
Bankgæld		0	104.252.130
Deposita		2.164.946	2.070.052
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.350.610	1.602.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser		311.736	95.271
Skyldig skat		0	55.782
Anden gæld		279.173	118.135
Kortfristede gældsforpligtelser		4.106.465	108.194.089
Gældsforpligtelser		4.106.465	108.194.089
Passiver		166.625.591	152.455.374
Eventualforpligtelser	4		
Koncernforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.001	0	35.308.977	35.908.978
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	10.000	103.296.347	0	103.306.347
Overført fra overkurs	0	(103.296.347)	103.296.347	0
Årets resultat	0	0	12.172.996	12.172.996
Egenkapital ultimo	610.001	0	150.778.320	151.388.321

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	251.724	1.011.571
Pensioner	0	26.465
Andre omkostninger til social sikring	5.050	12.851
	256.774	1.050.887
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	2

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	497.656	836.336
Ændring af udskudt skat	2.778.498	1.602.555
	3.276.154	2.438.891

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	110.434.693
Kostpris ultimo	110.434.693
Opskrivninger primo	41.724.178
Årets opskrivninger	13.041.580
Opskrivninger ultimo	54.765.758
Regnskabsmæssig værdi ultimo	165.200.451

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 5.460 m² beliggende i Aarhus. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Følgende diskonteringsfaktorer efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Aarhus 4,75-5,38 %.

Engtoften 6

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.632 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2.816 t.kr. For boligejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 94% kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 1.506 kr./ m2. Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 26.157 kr./ m2.

Bissensgade 12A

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.049 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2.195 t.kr. For boligejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 84% kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 1.644 kr./ m2. Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 33.944 kr./ m2.

H. N. Clausens Gade 21

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.801 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.162 t.kr. For boligejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 100% kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 1.664 kr./ m2. Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 32.041 kr./ m2.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgik i dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationsselskab frem til 31. oktober 2023. Fra 1. november 2023 indgår selskabet i dansk sambeskatning med Sampension Livsforsikring A/S. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

5 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Sampension livsforsikring A/S, Hellerup

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, eksterne omkostninger ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget 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.

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 ejendommenes 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 blev for 2022 værdiansat til handelsværdien.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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