

# A & L Bolig ApS

Odinsvej 48, 7620 Lemvig  
CVR-nr. 36 53 48 42

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.01.23

Allan Røn Andersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

A & L Bolig ApS  
Odinsvej 48  
7620 Lemvig

Hjemsted: Lemvig  
CVR-nr.: 36 53 48 42  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Leo Erland Vajhøj

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for A & L Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 25. januar 2023

**Direktionen**

Leo Erland Vajhøj

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i A & L Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for A & L Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Lemvig, den 25. januar 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Richard Hyldgaard Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne27796

Michael Honoré

Reg. revisor  
MNE-nr. mne3698

## Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>134.032</b>	<b>1.108.603</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>134.032</b>	<b>1.108.603</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.000	-18.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>124.032</b>	<b>1.090.603</b>
Finansielle indtægter	67.868	0
Finansielle omkostninger	-18.379	-45.607
<b>Resultat før skat</b>	<b>173.521</b>	<b>1.044.996</b>
<sup>3</sup> Skat af årets resultat	-38.598	-218.946
<b>Årets resultat</b>	<b>134.923</b>	<b>826.050</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	-65.077	626.050
<b>I alt</b>	<b>134.923</b>	<b>826.050</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.157.000	2.167.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.157.000</b>	<b>2.167.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.157.000</b>	<b>2.167.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	25.092
	Andre tilgodehavender	0	542
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>25.634</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	178.000	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>178.000</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>574.824</b>	<b>1.670.195</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>752.824</b>	<b>1.695.829</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.909.824</b>	<b>3.862.829</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.429.734	2.494.811
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.679.734</b>	<b>2.744.811</b>
	Hensættelser til udskudt skat	136.250	138.450
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>136.250</b>	<b>138.450</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	856.901
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>856.901</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	43.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.367	30.542
	Selskabsskat	16.348	0
	Anden gæld	49.125	49.125
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>93.840</b>	<b>122.667</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>93.840</b>	<b>979.568</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.909.824</b>	<b>3.862.829</b>
6	Oplysninger om dagsværdi		



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	50.000	2.494.811	200.000	2.744.811
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	-65.077	200.000	134.923
Saldo pr. 31.12.22	50.000	2.429.734	200.000	2.679.734

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af udlejningsejendom.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2022 DKK	2021 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	897.750

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	40.798	446.908
Årets regulering af udskudt skat	-2.200	-227.962
I alt	38.598	218.946

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	1.537.680
Kostpris pr. 31.12.22	1.537.680
Opskrivninger pr. 01.01.22	629.320
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-10.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	619.320
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	2.157.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	1.414.664

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 162 og et afkastkrav på 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	0	899.901
I alt	0	899.901

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.22	2.157.000	178.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-10.000	-3.772

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.