



## A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus

Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 37513113

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.03.2023

---

**Lykke Gamby**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 37513113

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Niels Peter Steensberg Øgelund, formand

Christian Thorkild Jensen

Mads Engberg Willumsen

## Direktion

Mads Engberg Willumsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09.03.2023

## Direktion

**Mads Engberg Willumsen**

## Bestyrelse

**Niels Peter Steensberg Øgelund**  
formand

**Christian Thorkild Jensen**

**Mads Engberg Willumsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisorers 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 09.03.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Jonas Thøstesen Svensson**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendommene beliggende Vesterbrogade, 8000 Aarhus C.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 703 t.kr., hvilket anses for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.464.711</b>	<b>1.320.048</b>
Af- og nedskrivninger		(88.848)	(84.247)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.375.863</b>	<b>1.235.801</b>
Andre finansielle omkostninger		(474.624)	(466.247)
<b>Resultat før skat</b>		<b>901.239</b>	<b>769.554</b>
Skat af årets resultat	1	(198.460)	(143.022)
<b>Årets resultat</b>		<b>702.779</b>	<b>626.532</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	400.000
Overført resultat		202.779	226.532
<b>Resultatdisponering</b>		<b>702.779</b>	<b>626.532</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		32.943.553	32.925.318
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>32.943.553</b>	<b>32.925.318</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.943.553</b>	<b>32.925.318</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.659	0
Udskudt skat		8.000	17.000
Andre tilgodehavender		37.105	77.561
Tilgodehavende skat		30.586	37.978
<b>Tilgodehavender</b>		<b>83.350</b>	<b>132.539</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>441.067</b>	<b>389.184</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>524.417</b>	<b>521.723</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.467.970</b>	<b>33.447.041</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Virksomhedskapital		6.250.000	6.250.000
Overført overskud eller underskud		814.885	612.106
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.564.885</b>	<b>7.262.106</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.801.258	24.947.549
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>24.801.258</b>	<b>24.947.549</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	152.328	213.542
Deposita		557.636	531.033
Modtagne forudbetalinger fra kunder		327.201	353.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.845	139.741
Anden gæld		2.817	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.101.827</b>	<b>1.237.386</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.903.085</b>	<b>26.184.935</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.467.970</b>	<b>33.447.041</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.250.000	612.106	400.000	7.262.106
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Årets resultat	0	202.779	500.000	702.779
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.250.000</b>	<b>814.885</b>	<b>500.000</b>	<b>7.564.885</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	189.414	162.022
Ændring af udskudt skat	9.000	(19.000)
Regulering vedrørende tidligere år	46	0
	<b>198.460</b>	<b>143.022</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	33.757.024
Tilgange	107.083
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.864.107</b>
Af- og nedskrivninger primo	(831.706)
Årets afskrivninger	(88.848)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(920.554)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.943.553</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	152.328	213.542	24.801.258	23.002.794
	<b>152.328</b>	<b>213.542</b>	<b>24.801.258</b>	<b>23.002.794</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2023.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2023.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 55 t.kr.

## **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er tinglyst realkreditpantebreve på i alt 26.358 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.944 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.

## 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, 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.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	10-50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

### 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.

### 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.

**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 nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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