



**BOLIGSELSKABET DANMARK APS
DUNSBJERGVEJ 22
RUDKØBING**

CVR. NR. 37 54 56 51

ÅRSRAPPORT 2023

(8. regnskabsår)

**Fremlagt og godkendt på den
ordinære generalforsamling,
den 6. juni 2024**

Per Møller Henningsen
dirigent



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Boligselskabet Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 6. juni 2024

Direktion

Per Møller Henningsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Boligselskabet Danmark ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligselskabet Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 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 revisorers 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.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG, FORTSAT

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 væsentlig 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.

Svendborg, den 6. juni 2024

N.G. CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 38 69 59 16

Nicolai Groth-Christensen
statsaut. revisor
mne34124



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør kr. 33.675.000. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt noter. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et overskud på kr. 688.450 og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 33.675.000 og en egenkapital på kr. 11.528.433.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Husleje, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er indeholdt i resultatopgørelsen.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger består af forsikringer, ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse af ejendomme samt administrationsomkostninger m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som en selvstændig post i resultatopgørelsen.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af kursgevinster i forbindelse med låneoptagelse m.v.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renter til pengeinstitut og realkreditinstitutter m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.



BALANCE

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til nominal værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Hensatte forpligtelser

Der er afsat udskudt skat med 22%. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte omkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til nominal værdi.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2023 - 31. DECEMBER 2023

Noter	2023	2022 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.194.520	696
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	<u>357.786</u>	<u>928</u>
DRIFTSRESULTAT	1.552.306	1.624
Andre finansielle indtægter	9.096	702
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-471.814	-179
Andre finansielle omkostninger	<u>-249.526</u>	<u>-88</u>
RESULTAT FØR SKAT	840.062	2.059
Skat af årets resultat	<u>-151.612</u>	<u>-492</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>688.450</u>	<u>1.567</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>688.450</u>	<u>1.567</u>
DISPONERET I ALT	<u>688.450</u>	<u>1.567</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

		AKTIVER	
Noter		2023	2022 t.kr.
1	Investeringsjendomme	<u>33.675.000</u>	<u>26.025</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>33.675.000</u>	<u>26.025</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>33.675.000</u>	<u>26.025</u>
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2</u>
	Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>171</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>173</u>
	AKTIVER	<u><u>33.675.000</u></u>	<u><u>26.198</u></u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

Noter	2023	2022
		t.kr.
Anpartskapital	100.000	100
Overført resultat	11.428.433	10.740
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>11.528.433</u>	<u>10.840</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>765.433</u>	<u>683</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>765.433</u>	<u>683</u>
2 Gæld til kreditinstitutter	5.137.692	2.738
3 Gæld til tilknyttede virksomheder	13.264.545	11.424
Deposita	<u>448.000</u>	<u>320</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>18.850.237</u>	<u>14.482</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	200.000	140
Gæld til kreditinstitutter	2.262.897	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	8
Gæld til selskabsdeltager	<u>45.000</u>	<u>45</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.530.897</u>	<u>193</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>21.381.134</u>	<u>14.675</u>
PASSIVER	<u>33.675.000</u>	<u>26.198</u>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1/1 2023	100.000	10.739.983	0	10.839.983
Overført resultat	<u>0</u>	<u>688.450</u>	<u>0</u>	<u>688.450</u>
Egenkapital 31/12 2023	<u><u>100.000</u></u>	<u><u>11.428.433</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>11.528.433</u></u>



NOTER

1 INVESTERINGSEJENDOMME

	2023	2022
ANSKAFFELSESSUM		t.kr.
Saldo 1/1 2023	22.883.547	17.632
Tilgang	7.932.839	5.252
Afgang	<u>-704.950</u>	<u>0</u>
ANSKAFFELSESSUM PR. 31/12 2023	<u>30.111.436</u>	<u>22.884</u>
 DAGSVÆRDIREGULERINGER		
Saldo 1/1 2023	3.141.453	2.213
Tilbageført værdiregulering, solgte ejendomme	64.325	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>357.786</u>	<u>928</u>
DAGSVÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2023	<u>3.563.564</u>	<u>3.141</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023	<u><u>33.675.000</u></u>	<u><u>26.025</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme med boligudlejning m.v. beliggende centralt i Svendborg og Rudkøbing. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, opskrevet til dagsværdi ved anvendelse af den kapitalbaserede metode med et afkastkrav på 6,0%, da det primært drejer sig om ejendomme i en god vedligeholdelsesstand samt en høj udlejningsgrad. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 2.359.924, mens en reduktion i afkastkravet med 0,5% vil forøge den samlede dagsværdi med kr. 2.790.001.

Anvendelse af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.



	2023	2022
2 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		t.kr.
Prioritetsgæld	5.414.774	2.878
Overført til kortfristet gæld	-200.000	-140
Låneomkostninger	<u>-77.082</u>	<u> </u>
	<u>5.137.692</u>	<u>2.738</u>

Af den samlede restgæld forfalder kr. 4.410.000 efter mere end 5 år.

3 GÆLD TIL TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

Arthur Møller Holding ApS	<u>13.264.545</u>	<u>11.424</u>
---------------------------	-------------------	---------------

Gæld til tilknyttede virksomheder henstår indtil videre som uden afvikling.

4 EVENTUELFORPLIGTELSE

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationselskabets årsrapport, Arthur Møller Holding ApS.

5 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit kr. 5.414.774, er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 10.564.360. I investeringsejendommene er tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 3.377.000 til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstituttet.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

