

Årsrapport 1. januar til 31. december 2023

A S Bolig ApS
Stilbjergvej 52, 6800 Varde
CVR-nr. 37 87 63 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. juli 2024



Frank Lindberg Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A S Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 13. juli 2024

Direktion



Frank Lindberg Johansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i A S Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A S Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Varde, den 13. juli 2024

OL Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 10 84 19 76



Laura Linde
Registeret Revisor
mne8726

Selskabsoplysninger

Selskabet	A S Bolig ApS Stilbjergvej 52 6800 Varde
	CVR-nr.: 37 87 63 99
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Varde
Direktion	Frank Lindberg Johansen, direktør
Revisor	OL Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Østervang 2 6800 Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, drive samt udleje erhvervsejendomme samt aktiviteret i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 576.942, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.465.372.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A S Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra udlejning af ejendommen indregnes linenært i nettoomsætningen

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, herunder vedligeholdelse ejendomskatter, forsikring mv. samt administration

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Selskabet har iværksat en vurdering af ejendommen hos en ekstern vurderingsmand, der har vurderet ejendommen til kr. 6.800 t. kr.

Grunde og bygninger vurderes hver år, for at sikre at ejendommens dagsværdi er rigtig, denne opskrivning opstår på grundlag af den ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Investerings ejendommen stilbjergvej 65 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast . Ejendommen er indregnet på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelse

Ejendommen måles efterfølgende til kostprisen med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.083.981	512.709
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-86.306	0
Finansielle indtægter	1	0	72.816
Finansielle omkostninger	2	-221.289	-164.917
Resultat før skat		776.386	420.608
Skat af årets resultat	3	-199.444	-92.973
Årets resultat		<u>576.942</u>	<u>327.635</u>
Overført resultat		576.942	327.635
		<u>576.942</u>	<u>327.635</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	6.667.491	5.454.467
Materielle anlægsaktiver		<u>6.667.491</u>	<u>5.454.467</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.667.491</u>	<u>5.454.467</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.667.559	2.500.011
Tilgodehavende moms og afgifter		234.920	99.884
Periodeafgrænsningsposter		822.500	602.500
Tilgodehavender		<u>3.724.979</u>	<u>3.202.395</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>56.974</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.724.979</u>	<u>3.259.369</u>
Aktiver i alt		<u>10.392.470</u>	<u>8.713.836</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.755.727	1.327.274
Overført resultat		<u>1.659.645</u>	<u>1.082.703</u>
Egenkapital		<u>3.465.372</u>	<u>2.459.977</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>809.377</u>	<u>632.190</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>809.377</u>	<u>632.190</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.450.773</u>	<u>2.568.049</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.450.773</u>	<u>2.568.049</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	120.000	120.000
Banker		1.643.131	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.794	46.185
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.586.599	2.659.857
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.270	5.269
Selskabsskat		156.134	71.566
Anden gæld		105.020	119.743
Periodeafgrænsningsposter		5.000	5.000
Deposita		<u>26.000</u>	<u>26.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.666.948</u>	<u>3.053.620</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.117.721</u>	<u>5.621.669</u>
Passiver i alt		<u>10.392.470</u>	<u>8.713.836</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.193.396	1.082.703	2.326.099
Årets resultat	0	562.331	576.942	1.139.273
Egenkapital 31. december 2023	50.000	1.755.727	1.659.645	3.465.372

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>72.816</u>
	<u>0</u>	<u>72.816</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.864	75.163
Andre finansielle omkostninger	<u>218.425</u>	<u>89.754</u>
	<u>221.289</u>	<u>164.917</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	156.134	71.566
Årets udskudte skat	<u>43.310</u>	<u>21.407</u>
	<u>199.444</u>	<u>92.973</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		3.878.287
Tilgang i årets løb		<u>737.000</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>4.615.287</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		1.701.633
Årets opskrivninger		<u>608.534</u>
Opskrivninger 31. december 2023		<u>2.310.167</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		125.454
Årets afskrivninger		<u>132.509</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>257.963</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>6.667.491</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.568.049	2.570.773	120.000	1.928.000
	2.568.049	2.570.773	120.000	1.928.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Autohjælp - Tinghøj biler ApS og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskaber har til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark afgivet ejerpantebreve nom. kr. 1.371.000 og nom. kr. 1.418.000 med pant i ejendommen beliggende Stilbjergvej 65, 6800 Varde. Selskaber har til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank afgivet ejerpantebrev kr. 2.500.000, hvor Nordea Danmark har underpant, pantet i ejendommen beliggende Stilbjergvej 65, 6800 Varde.