

## Argo Bolig ApS

C/O DEAS A/S 9-160, Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 38 04 56 79

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

---

Kai Folmer Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Argo Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. juni 2023

### Direktion

Kai Folmer Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Argo Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Argo Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Brøndby, den 13. juni 2023

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Dorthe Brandt Andersen

statsautoriseret revisor  
mne32774

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Argo Bolig ApS C/O DEAS A/S 9-160 Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 38 04 56 79
	Stiftet: 16. september 2016
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Kai Folmer Nielsen
<b>Revisor</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
<b>Modervirksomhed</b>	Argo Holding ApS

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.564.662</b>	<b>1.427.175</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-224.640	-224.640
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.340.022</b>	<b>1.202.535</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-370.674	-282.992
<b>Resultat før skat</b>	<b>969.348</b>	<b>919.543</b>
3 Skat af årets resultat	-262.668	-251.729
<b>Årets resultat</b>	<b>706.680</b>	<b>667.814</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	700.000	600.000
Overføres til overført resultat	6.680	67.814
<b>Disponeret i alt</b>	<b>706.680</b>	<b>667.814</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	35.418.167	35.642.807
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.418.167</u>	<u>35.642.807</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.418.167</u></b>	<b><u>35.642.807</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	96.341	92.081
	Andre tilgodehavender	46.740	595
	Tilgodehavender i alt	<u>143.081</u>	<u>92.676</u>
	Likvide beholdninger	<u>161.330</u>	<u>276.640</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>304.411</u></b>	<b><u>369.316</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.722.578</u></b>	<b><u>36.012.123</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	169.884	163.204
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	600.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>919.884</b>	<b>813.204</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.845	5.001
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.845</b>	<b>5.001</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	22.682.210	23.963.576
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.682.210	23.963.576
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.323.000	1.037.000
	Modtagne forudbetalinger	973.488	941.443
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.804	45.119
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.174.457	5.308.999
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.987.200	1.948.200
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	263.824	252.758
	Anden gæld	1.354.866	1.696.823
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.116.639	11.230.342
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.798.849</b>	<b>35.193.918</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>35.722.578</b>	<b>36.012.123</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter



## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	95.390	350.000	495.390
Udloddet udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	67.814	600.000	667.814
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	163.204	600.000	813.204
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.680	700.000	706.680
	<b>50.000</b>	<b>169.884</b>	<b>700.000</b>	<b>919.884</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning.

	2022 kr.	2021 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	112.700	98.300
Andre finansielle omkostninger	257.974	184.692
	<b>370.674</b>	<b>282.992</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	263.824	252.758
Årets regulering af udskudt skat	-1.156	-1.029
	<b>262.668</b>	<b>251.729</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. januar 2022		36.289.260
<b>Kostpris 31. december 2022</b>		<b>36.289.260</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		646.453
Årets afskrivninger		224.640
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>		<b>871.093</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>35.418.167</b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2022 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.005.210</u>	<u>1.323.000</u>	<u>22.682.210</u>	<u>21.349.902</u>
	<b><u>24.005.210</u></b>	<b><u>1.323.000</u></b>	<b><u>22.682.210</u></b>	<b><u>21.349.902</u></b>

Den nominelle restgæld for gæld til realkreditinstitutter udgør 24.308 t.kr. pr. 31. december 2022, og kursværdien udgør 23.847 t.kr.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.005 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 35.418 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Argo Holding ApS, CVR-nr. 28483546, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Argo Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien efter en individuel vurdering med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kai Folmer Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kai Folmer Nielsen

Direktør

ID: a6922b1f-17e6-46e5-8f32-c7ea4f2e885a

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 14:30:04

Underskrevet med MitID



## Kai Folmer Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kai Folmer Nielsen

Dirigent

ID: a6922b1f-17e6-46e5-8f32-c7ea4f2e885a

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 14:30:04

Underskrevet med MitID



## Dorthe Brandt Andersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Dorthe Brandt Andersen

Revisor

ID: 68249111

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 14:43:23

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 15e4a3KYXm250205961

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).