

**AB LEJLIGHEDER APS**  
**C/O ALLAN BJERREGAARD, KIDHOLM 23E, 9310 VODSKOV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. juni 2024

---

Allan Bjerregaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AB Lejligheder ApS c/o Allan Bjerregaard, Kidholm 23E 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 39 27 30 47
	Stiftet: 21. januar 2018
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Allan Bjerregaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for AB Lejligheder 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 26. juni 2024

Direktion:

---

Allan Bjerregaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i AB Lejligheder ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for AB Lejligheder ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 26. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for acceptabelt.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>219.333</b>	<b>194.060</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-340.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-120.667</b>	<b>194.060</b>
Andre finansielle indtægter.....		35	304.787
Andre finansielle omkostninger.....		-231.874	-117.728
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-352.506</b>	<b>381.119</b>
Skat af årets resultat.....	1	77.560	-83.840
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-274.946</b>	<b>297.279</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-274.946	297.279
<b>I ALT</b> .....		<b>-274.946</b>	<b>297.279</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		6.270.000	6.610.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.270.000</b>	<b>6.610.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.270.000</b>	<b>6.610.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		24.124	0
Tilgodehavender.....		24.124	0
Likvide beholdninger.....		48.310	48.050
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>72.434</b>	<b>48.050</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.342.434</b>	<b>6.658.050</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		57.956	332.902
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	50.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>107.956</b>	<b>432.902</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		0	58.597
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>0</b>	<b>58.597</b>
Prioritetsgæld - Totalkredit.....		1.321.928	1.321.928
Prioritetsgæld - DLR Kredit.....		2.747.936	2.755.165
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>4.069.864</b>	<b>4.077.093</b>
Prioritetsgæld.....		44.125	41.444
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		680.414	552.996
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		1.327.314	1.276.264
Selskabsskat.....		5.161	77.418
Anden gæld.....		92.600	126.336
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.164.614</b>	<b>2.089.458</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>6.234.478</b>	<b>6.166.551</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.342.434</b>	<b>6.658.050</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	332.902	50.000	432.902
Forslag til resultatdisponering.....		-274.946		-274.946
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-50.000	-50.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>57.956</b>	<b>0</b>	<b>107.956</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.161	77.418	
Regulering af udskudt skat.....	-82.721	6.422	
	<b>-77.560</b>	<b>83.840</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Investerings- ejendomme	2
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		6.313.540	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>6.313.540</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		296.460	
Årets værdireguleringer.....		-340.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-43.540</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>6.270.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Boligejendomme, Aalborg midtby
kr.		
Dagsværdi 31. december 2023.....		6.270.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-340.000

*Dagsværdi for investeringsejendom*

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og er byejendomme. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendomme i et normalår er vurderet i niveauet 260-290 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
kr.					
Prioritetsgæld - Totalkredit.....	1.321.928	0	1.321.928	1.321.928	
Prioritetsgæld - DLR Kredit.....	2.792.061	44.125	2.617.539	2.796.609	
	<b>4.113.989</b>	<b>44.125</b>	<b>3.939.467</b>	<b>4.118.537</b>	

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

4

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bjerregaard Invest Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 4.070 tkr. har virksomheden stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme..... 6.270.000

2023

2022

**Medarbejderforhold**

6

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AB Lejligheder ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme og vand indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.