

Gasværksvej 3  
9300 Sæby  
Tlf: 98 46 26 00

Erhvervsparken 15  
9700 Brønderslev  
Tlf: 98 80 00 88

Thyboevej 5  
9000 Aalborg  
(Kun indlevering)

CVR. 38257846  
revisor@98462600.dk  
www.revisordk.dk

## **Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS**

Foldbjergvej 69

9760 Vrå

CVR-nr. 40977554

## **Årsrapport for 2022**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. april 2023

---

Anders Frederiksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 21. april 2023

## **Direktion**

Anders Frederiksen  
Direktør

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 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 opstilling 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.

Brønderslev, den 21. april 2023

**RevisorDK, Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 38257846

Verner F. Larsen  
Godkendt revisor  
mne862

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS Foldbjergvej 69 9760 Vrå
CVR-nr.	40977554
Stiftelsesdato	25. november 2019
Hjemsted	Hjørring
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Anders Frederiksen
<b>Moderselskab</b>	AF-BOLIG APS
<b>Revisor</b>	RevisorDK, Godkendt Revisionsanpartsselskab Erhvervsparken 15 9700 Brønderslev
Telefon	98800088
E-mail	revisor@98462600.dk
Hjemmeside	www.revisordk.dk
CVR-nr.	38257846

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber - opførelse af ejendom og udlejning af bolig og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 285.407, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 9.836.092, og en egenkapital på kr. 2.119.897.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 6%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

#### **Andre tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

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

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

**Anvendt regnskabspraksis**

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

**Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser 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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>380.788</b>	<b>355.890</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		79.000	-217.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>459.788</b>	<b>138.890</b>
Finansielle omkostninger	2	-82.626	-129.360
<b>Resultat før skat</b>		<b>377.162</b>	<b>9.530</b>
Skat af årets resultat		-91.755	-4.035
<b>Årets resultat</b>		<b>285.407</b>	<b>5.495</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		285.407	5.495
<b>Resultatdisponering</b>		<b>285.407</b>	<b>5.495</b>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	9.500.000	9.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.500.000</b>	<b>9.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.500.000</b>	<b>9.400.000</b>
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		262.330	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>262.330</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>73.762</b>	<b>26.627</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>336.092</b>	<b>26.627</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.836.092</b>	<b>9.426.627</b>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.069.897	1.784.490
<b>Egenkapital</b>		<b>2.119.897</b>	<b>1.834.490</b>
Hensættelser til udskudt skat		484.756	467.376
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>484.756</b>	<b>467.376</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.057.560	5.291.871
Gæld til banker		529.491	1.259.147
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.587.051</b>	<b>6.551.018</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		301.400	212.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.750	19.750
Gæld til dattervirksomheder		0	97.444
Selskabsskat til dattervirksomheder		74.375	51.775
Anden gæld		248.863	192.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>644.388</b>	<b>573.743</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.231.439</b>	<b>7.124.761</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.836.092</b>	<b>9.426.627</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.784.490	1.834.490
Årets resultat	0	285.407	285.407
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>2.069.897</b>	<b>2.119.897</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

**1. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede		1
-----------------------------------	--	---

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

**2. Finansielle omkostninger**

Renter modervirksomhed	-3.661	3.167
Andre finansielle omkostninger	86.287	126.193
	<b>82.626</b>	<b>129.360</b>

**3. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	7.275.564	7.058.564
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	21.000	217.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.296.564</b>	<b>7.275.564</b>

Opskrivninger primo	2.877.436	2.341.436
Årets opskrivninger	-674.000	-217.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.203.436</b>	<b>2.124.436</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.500.000</b>	<b>9.400.000</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom beliggende i Vrå. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastet udgør 4,7 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med tkr. 900.

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

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.057.560	145.884	5.458.239
Gæld til banker	529.491	155.516	0
	<b>6.587.051</b>	<b>301.400</b>	<b>5.458.239</b>

## Noter

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for AF-Bolig ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner i alt t.kr. 6.203 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 8.747.

Selskabet har udstedet ejerpantebreve i grunde og bygninger overfor pengeinstitut på t.kr. 1.000.