

## **AK-Boligudlejning ApS**

**Fabrikvej 12, 1.**

**8800 Viborg**

**CVR-nummer 41506032**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2024

---

Kasper Ladegaard Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

AK-Boligudlejning ApS  
Fabrikvej 12, 1.  
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg  
CVR-nummer: 41506032  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse

Finn Peter Bach  
Freddi Hermann Bach  
Kasper Ladegaard Sørensen

### Direktion

Kasper Ladegaard Sørensen  
Peter Bach Laursen

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

Kontaktperson:  
Per Tange

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for AK-Boligudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 28. maj 2024

### Direktionen:

Kasper Ladegaard Sørensen      Peter Bach Laursen

### Bestyrelsen:

Finn Peter Bach                      Freddi Hermann Bach                      Kasper Ladegaard Sørensen  
Formand

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i AK-Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AK-Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 28. maj 2024

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange  
Partner, Registreret revisor  
mne1547

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom, investering og anden virksomhed i forbindelse hermed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.085.165</b>	<b>1.415</b>
1	Personaleomkostninger	0	-62
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.085.165</b>	<b>1.353</b>
	Finansielle indtægter	314	4
	Finansielle omkostninger	-313.345	-131
	<b>Resultat før skat</b>	<b>772.134</b>	<b>1.225</b>
2	Skat af årets resultat	-176.621	-268
	<b>Årets resultat</b>	<b>595.513</b>	<b>957</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	0	2.400
	Overført resultat	595.513	-1.443
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>595.513</b>	<b>957</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	12.938.817	11.030
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.938.817</b>	<b>11.030</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.938.817</b>	<b>11.030</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	89.609	0
	Andre tilgodehavender	71.079	137
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>160.688</b>	<b>137</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>269</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>160.688</b>	<b>406</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.099.505</b>	<b>11.435</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	5.126.360	4.531
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.166.360</b>	<b>4.571</b>
	Hensættelser til udskudt skat	893.354	781
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>893.354</b>	<b>781</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.239.964	5.278
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.239.964</b>	<b>5.278</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	69.600	105
	Kreditinstitutter	962.403	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	525.832	95
	Gæld til associerede virksomheder	15.556	0
	Selskabsskat	14.839	458
	Anden gæld	211.596	148
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.799.827</b>	<b>806</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.039.790</b>	<b>6.084</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.099.505</b>	<b>11.435</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	4.531	4.571
Årets resultat	0	596	596
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>5.126</b>	<b>5.166</b>

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	0	30
Øvrige personaleomkostninger	0	32
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>62</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	63.778	506
Regulering af udskudt skat	112.843	-238
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>176.621</b>	<b>268</b>

<b>3</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar	9.161.146	13.320
Tilgang i årets løb	1.410.347	42
Afgang i årets løb	0	-4.201
Kostpris 31. december	10.571.493	9.161
Dagsværdiregulering 1. januar	1.868.625	1.580
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	498.699	289
Dagsværdireguleringer 31. december	2.367.324	1.869
<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>12.938.817</b>	<b>11.030</b>

Investeringsjendomme består af 7 udlejningsejendomme beliggende i Midtjylland, som blev anskaffet i 2020 og 2023. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2023	2022
Afkastkrav i %	6 – 10,75%	6 – 8%

<b>4</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.956.435	4.858

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
-------	-------------	-------------------

---

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.310, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 12.939.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fra udlejning af ejendomme fratrukket omkostninger til drift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved

## Anvendt regnskabspraksis

---

ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Bach Laursen

AK-Boligudlejning ApS CVR: 41506032

Direktør

Serienummer: 3a8a389b-966a-4f6d-9593-375fd44b57b6

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-05-28 13:39:03 UTC



## Finn Peter Bach

Bestyrelsesformand

Serienummer: 29817e53-ff3e-4411-b087-49d1739b63ef

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-05-29 07:04:36 UTC



## Freddi Hermann Bach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d958edf-14cd-4368-9819-b24c779221c5

IP: 88.162.xxx.xxx

2024-05-30 10:22:25 UTC



## Kasper Ladegaard Sørensen

Direktør

Serienummer: b19be894-be7d-489b-951d-feda9451b142

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-01 15:13:52 UTC



## Kasper Ladegaard Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b19be894-be7d-489b-951d-feda9451b142

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-01 15:13:52 UTC



## Per Tange

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
20336390

Registreret revisor

Serienummer: db05f4fd-aa30-4c23-97ea-93c338343efc

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-01 15:15:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Kasper Ladegaard Sørensen**

Dirigent

Serienummer: b19be894-be7d-489b-951d-feda9451b142

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-01 15:27:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: CHPFZ-Y66OW-MKQNO-HF644-N5E37-4QYFM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**