

AB-Boligudlejning ApS
Søbyen 47, 8660 Skanderborg

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 41 50 66 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2023.

Thomas Ager
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for AB-Boligudlejning 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 3. juli 2023

Direktion

Thomas Ager

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i AB-Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AB-Boligudlejning 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.

Tørring, den 3. juli 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | AB-Boligudlejning ApS Søbyen 47 8660 Skanderborg |
| | CVR-nr.: 41 50 66 44 |
| | Stiftet: 8. juli 2020 |
| | Hjemsted: Skanderborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår |
| Direktion | Thomas Ager |
| Revisor | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med sidste år bestået i besiddelse og udlejning af beboelses-ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -16.150 kr. mod -9.745 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -94.112 kr. mod -45.886 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af opstartsudgifter og tomgang på de indkøbte ejendomme.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Regnskabet aflægges med fortsat drift for øje, da selskabets kapitalejere har tilkendegivet at ville stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fortsatte drift, og fordi selskabets kapitalejere forventer, at egenkapitalen vil blive reableret ved fremtidig indtjening. Selskabets kapitalejere har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, som er gældende, indtil regnskabet for 2023 foreligger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB-Boligudlejning 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger på udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder forbrugsomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 | 50 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 1/1 2022 - 31/12 2022 | 8/7 2020 - 31/12 2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Bruttotab | -16.150 | -9.745 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -23.736 | -10.838 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 2.060 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -54.226 | -33.543 |
| Resultat før skat | -94.112 | -52.066 |
| 2 Skat af årets resultat | 0 | 6.180 |
| Årets resultat | -94.112 | -45.886 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -94.112 | -45.886 |
| Disponeret i alt | -94.112 | -45.886 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 2.426.045 | 2.427.781 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.426.045</u> | <u>2.427.781</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>2.426.045</u> | <u>2.427.781</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 36.460 |
| 4 | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 6.180 |
| | Andre tilgodehavender | 1.400 | 1.400 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 5.287 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.400</u> | <u>49.327</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>66.642</u> | <u>13.736</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>68.042</u> | <u>63.063</u> |
| | Aktiver i alt | <u>2.494.087</u> | <u>2.490.844</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | <u>-139.998</u> | <u>-45.886</u> |
| Egenkapital i alt | <u>-99.998</u> | <u>-5.886</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 35.250 | 44.250 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | <u>2.514.645</u> | <u>2.428.330</u> |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.549.895</u> | <u>2.472.580</u> |
| | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.000 | 20.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 20.000 | 0 |
| Anden gæld | 40 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>4.150</u> | <u>4.150</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>44.190</u> | <u>24.150</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>2.594.085</u> | <u>2.496.730</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>2.494.087</u> | <u>2.490.844</u> |

1 Forudsætninger for going concern

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 8. juli 2020 | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-45.886</u> | <u>-45.886</u> |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 40.000 | -45.886 | -5.886 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-94.112</u> | <u>-94.112</u> |
| | <u>40.000</u> | <u>-139.998</u> | <u>-99.998</u> |

Noter

1. Forudsætninger for going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Regnskabet aflægges med fortsat drift for øje, da selskabets kapitalejere har tilkendegivet at ville stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fortsatte drift, og fordi selskabets kapitalejere forventer, at egenkapitalen vil blive retableret ved fremtidig indtjening. Selskabets kapitalejere har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, som er gældende, indtil regnskabet for 2023 foreligger.

| | 1/1 2022 - 31/12 2022 | 8/7 2020 - 31/12 2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | -6.180 |
| | <u>0</u> | <u>-6.180</u> |
| | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u> |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 2.438.619 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 22.000 | 2.438.619 |
| Kostpris ultimo | <u>2.460.619</u> | <u>2.438.619</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -10.838 | 0 |
| Årets afskrivninger | -23.736 | -10.838 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-34.574</u> | <u>-10.838</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>2.426.045</u> | <u>2.427.781</u> |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2022 | <u>2.620.000</u> | <u>2.620.000</u> |
| 4. Tilgodehavende selskabsskat | | |
| Tilgodehavende selskabsskat primo | 6.180 | 0 |
| Betalt indkomstskat i regnskabsåret | -6.180 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| Beregnet selskabsskat for indeværende år | 0 | 6.180 |
| | <u>0</u> | <u>6.180</u> |

Noter

5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2022 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2022 | Restgæld efter 5 år |
|--|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Deposita | 35.250 | 0 | 35.250 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 2.514.645 | 0 | 2.514.645 | 2.514.645 |
| | <u>2.549.895</u> | <u>0</u> | <u>2.549.895</u> | <u>2.514.645</u> |