

**AB-Boligudlejning ApS**  
**Søbyen 47, 8660 Skanderborg**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 41 50 66 44**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024.

---

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 2023**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 2. juli 2024

**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 2023 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 2. juli 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard

statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	AB-Boligudlejning ApS Søbyen 47 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 41 50 66 44
	Stiftet: 8. juli 2020
	Hjemsted: Skanderborg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Thomas Ager
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i besiddelse og udlejning af beboelsesejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 87.967 kr. mod -16.150 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 14.997 kr. mod -94.112 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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 2024 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 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 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>87.967</b>	<b>-16.150</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.848	-23.736
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>64.119</b>	<b>-39.886</b>
Andre finansielle indtægter	31	0
Øvrige finansielle omkostninger	-49.109	-54.226
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.041</b>	<b>-94.112</b>
2 Skat af årets resultat	-44	0
<b>Årets resultat</b>	<b>14.997</b>	<b>-94.112</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	14.997	0
Disponeret fra overført resultat	0	-94.112
<b>Disponeret i alt</b>	<b>14.997</b>	<b>-94.112</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>2.402.197</u>	<u>2.426.045</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.402.197</u>	<u>2.426.045</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.402.197</u></b>	<b><u>2.426.045</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>1.400</u>	<u>1.400</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.400</u>	<u>1.400</u>
	Likvide beholdninger	<u>52.071</u>	<u>66.642</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>53.471</u></b>	<b><u>68.042</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.455.668</u></b>	<b><u>2.494.087</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-125.001	-139.998
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-85.001</b>	<b>-99.998</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	35.250	35.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.434.950	2.514.645
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.470.200	2.549.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.425	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	50.000	20.000
5 Selskabsskat	44	0
Anden gæld	0	40
Periodeafgrænsningsposter	0	4.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	70.469	44.190
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.540.669</b>	<b>2.594.085</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.455.668</b>	<b>2.494.087</b>

**1 Forudsætninger for going concern**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</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>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-139.998	-99.998
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>14.997</u>	<u>14.997</u>
	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>-125.001</b></u>	<u><b>-85.001</b></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 2024 foreligger.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	44	0
	<u>44</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.460.619	2.438.619
Tilgang i årets løb	0	22.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>2.460.619</u>	<u>2.460.619</u>
Af- og nedskrivninger primo	-34.574	-10.838
Årets afskrivninger	-23.848	-23.736
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-58.422</u>	<u>-34.574</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.402.197</u>	<u>2.426.045</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>2.920.000</u>	<u>2.620.000</u>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Deposita	35.250	0	35.250	35.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.434.950	0	2.434.950	2.434.950
	<u>2.470.200</u>	<u>0</u>	<u>2.470.200</u>	<u>2.470.200</u>

	31/12 2023	31/12 2022
<b>5. Selskabsskat</b>		
Tilgodehavende selskabsskat primo	0	-6.180
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	0	6.180
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	44	0
	<u>44</u>	<u>0</u>