



## A/S Bolig Arsenallet Ringsted

Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 41529830

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.04.2023

---

**Lykke Gamby**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

A/S Bolig Arsenallet Ringsted

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 41529830

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Kim Breyen, formand

Christian Gersdorff Stenbjerre

Peter Nissen

## Direktion

Peter Nissen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for A/S Bolig Arsenal Ringsted.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.04.2023

## Direktion

**Peter Nissen**

## Bestyrelse

**Kim Breyen**  
formand

**Christian Gersdorff Stenbjerre**

**Peter Nissen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i A/S Bolig Arsenal Ringsted

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Arsenal Ringsted for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 26.04.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Jonas Thøstesen Svensson**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Arsenalet 1-7, 4100 Ringsted, til boligformål samt anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.519 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.303.666</b>	<b>0</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.466.159	6.652.984
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.769.825</b>	<b>6.652.984</b>
Andre finansielle omkostninger		(976.905)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.792.920</b>	<b>6.652.984</b>
Skat af årets resultat	1	(1.274.344)	(1.463.656)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.518.576</b>	<b>5.189.328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.200.000	0
Overført resultat		1.318.576	5.189.328
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.518.576</b>	<b>5.189.328</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		47.400.000	35.224.843
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>47.400.000</b>	<b>35.224.843</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.400.000</b>	<b>35.224.843</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.650	0
Andre tilgodehavender		50.826	4.485
Periodeafgrænsningsposter		0	200.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.476</b>	<b>204.485</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.218.589</b>	<b>1.047.173</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.281.065</b>	<b>1.251.658</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.681.065</b>	<b>36.476.501</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		11.620.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.403.407	5.189.328
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>15.023.407</b>	<b>5.239.328</b>
Udskudt skat		2.738.000	1.463.656
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.738.000</b>	<b>1.463.656</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.348.027	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>29.348.027</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	409.475	0
Bankgæld		0	20.597.040
Deposita		632.400	1.050.250
Modtagne forudbetalinger fra kunder		210.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		296.326	1.626.227
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	6.500.000
Anden gæld		22.630	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.571.631</b>	<b>29.773.517</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.919.658</b>	<b>29.773.517</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.681.065</b>	<b>36.476.501</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	5.189.328	0	0	5.239.328
Kapitalforhøjelse	4.104.497	(4.104.497)	0	0	0
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	7.465.503	0	0	0	7.465.503
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.200.000)	0	(2.200.000)
Årets resultat	0	1.318.576	2.200.000	1.000.000	4.518.576
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>11.620.000</b>	<b>2.403.407</b>	<b>0</b>	<b>1.000.000</b>	<b>15.023.407</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2020/21 kr.
Ændring af udskudt skat	1.274.344	1.463.656
	<b>1.274.344</b>	<b>1.463.656</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	28.571.859
Tilgange	6.708.998
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.280.857</b>
Dagsværdireguleringer primo	6.652.984
Årets dagsværdireguleringer	5.466.159
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>12.119.143</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.400.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,50% pr. 31.12.2022. Det er første år, da ejendommen er taget i brug april 2022.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,8 mio. kr.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 843 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommede år udgør 1.800 kr. imod 1.727 kr. i år. Størrelsen på ejendommen udgør 1.462 m2.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	409.475	29.348.027	27.769.435
	<b>409.475</b>	<b>29.348.027</b>	<b>27.769.435</b>

### 4 Eventualforpligtelser

#### Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2027.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2027.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 721 t.kr.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme i form af tinglyste realkreditpantebreve på i alt 30.150 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47.400 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 20.07.2020 - 31.12.2021. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for 2022, som udgør 12 måneder.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.