



## ApS Bolig Sjællandsgade Nørrebro

Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 46351010

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.05.2023

---

**Christian Gersdorff Stenbjerre**  
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	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

ApS Bolig Sjællandsgade Nørrebro

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 46351010

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Jørgen Schockert Rasmussen, formand

Jørn Rosenmeier

Klavs Lange Vejlø

## Direktion

Klavs Lange Vejlø

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for ApS Bolig Sjællandsgade Nørrebro.

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 22.05.2023

## Direktion

**Klavs Lange Vejlång**

## Bestyrelse

**Jørgen Schockert Rasmussen**  
formand

**Jørn Rosenmeier**

**Klavs Lange Vejlång**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i ApS Bolig Sjællandsgade Nørrebro

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS Bolig Sjællandsgade Nørrebro 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 revisorerers 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 revisoreres 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt udvidet gennemgang. Vi skal fremhæve, at sammenligningstillene i årsregnskabet ikke er gennemgået ved en udvidet gennemgang eller revision.

### 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 22.05.2023

### 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 køb og salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommene beliggende Sjællandsgade, 2200 København N.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.376 t.kr.

ApS Bolig Sjællandsgade Nørrebro har pr. 01.08.2022 mistet deres indtægtsgrundlag efter frasalg af ejendommen. Ejendommen er solgt med gevinst, og det er for 2024 hensigten at selskabet afmeldes og lukkes.

## 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.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(465.506)</b>	<b>2.272.039</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.759.333	8.388.100
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.293.827</b>	<b>10.660.139</b>
Andre finansielle indtægter		869.620	12.632
Andre finansielle omkostninger		(814.834)	(918.717)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.348.613</b>	<b>9.754.054</b>
Skat af årets resultat	1	(972.480)	(2.145.642)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.376.133</b>	<b>7.608.412</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.100.000	800.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		28.500.000	0
Overført resultat		(25.223.867)	6.808.412
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.376.133</b>	<b>7.608.412</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		0	78.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>0</b>	<b>78.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>78.500.000</b>
Andre tilgodehavender		5.441	0
Tilgodehavende skat		221.951	0
Periodeafgrænsningsposter		0	27.276
<b>Tilgodehavender</b>		<b>227.392</b>	<b>27.276</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.129.146</b>	<b>2.052.015</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.356.538</b>	<b>2.079.291</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.356.538</b>	<b>80.579.291</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	5.801.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	(3.207.552)
Overført overskud eller underskud		131.550	19.594.417
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.100.000	800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.271.550</b>	<b>22.987.865</b>
Udskudt skat		0	10.761.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>10.761.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	44.829.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>0</b>	<b>44.829.596</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	0	736.403
Deposita		0	682.691
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	334.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.882	31.462
Skyldig skat		0	189.209
Anden gæld		23.106	26.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>84.988</b>	<b>2.000.830</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>84.988</b>	<b>46.830.426</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.356.538</b>	<b>80.579.291</b>

Eventualforpligtelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	5.801.000	(3.207.552)	19.594.417	0	800.000
Kapitalnedsættelse	(5.761.000)	0	5.761.000	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(800.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(28.500.000)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	4.112.246	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(904.694)	0	0	0
Årets resultat	0	0	(25.223.867)	28.500.000	1.100.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>131.550</b>	<b>0</b>	<b>1.100.000</b>

	I alt kr.
Egenkapital primo	22.987.865
Kapitalnedsættelse	0
Udbetalt ordinært udbytte	(800.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(28.500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	4.112.246
Skat af egenkapitalbevægelser	(904.694)
Årets resultat	4.376.133
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.271.550</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	12.630.049	189.209
Ændring af udskudt skat	(11.665.695)	1.956.433
Regulering vedrørende tidligere år	8.126	0
	<b>972.480</b>	<b>2.145.642</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	29.618.259
Afgange	(29.618.259)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	48.881.741
Årets dagsværdireguleringer	5.759.333
Tilbageførsel ved afgang	(54.641.074)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Selskabets ejendom på Sjællandsgade 5, 2200 København N er i året frasolgt med en positiv dagsværdiregulering på 5,76 mio. kr.

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	736.403
	<b>736.403</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2023.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 29 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 og andre driftsindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra 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 indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder amortiseringstillæg af finansielle forpligtelser mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og 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****Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**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.

**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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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 proventuet 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.