



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 APS

SKIBSBAKKEN 12, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juni 2023

Steffen Torp Jacobsen

CVR-NR. 66 77 93 19

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS Skibsbakken 12 9500 Hobro
	CVR-nr.: 66 77 93 19 Stiftet: 26. januar 1981 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steffen Torp Jacobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Adelgade 31 9500 Hobro
Advokat	Palsgaard, Møgelvang & Johannsen Advokater P/S Adelgade 1 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 26. april 2023

Direktion:

Steffen Torp Jacobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 26. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 5 boligejendomme i Hobro og omegn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for forventet henset til markedet og renteniveau i samfundet. Årets resultat er væsentlig påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom. Det samlede afkast på ejendommene er forøget med 0,25%.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		764.067	774.753
Personaleudgifter.....	1	-291.822	-317.365
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-810.000	710.000
DRIFTSRESULTAT		-337.755	1.167.388
Finansielle indtægter.....	2	36.575	35.848
Finansielle udgifter.....		-82.538	-85.018
RESULTAT FØR SKAT		-383.718	1.118.218
Skat af årets resultat.....	3	85.266	-245.169
ÅRETS RESULTAT		-298.452	873.049
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-298.452	873.049
I ALT		-298.452	873.049

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Udlejningsejendomme.....		15.370.000	16.180.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.370.000	16.180.000
ANLÆGSAKTIVER.....		15.370.000	16.180.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.201.862	1.323.753
Andre tilgodehavender.....		10.084	11.876
Forudbetalte omkostninger.....		32.210	4.854
Tilgodehavender.....		1.244.156	1.340.483
Likvider.....		1.386.498	1.104.693
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.630.654	2.445.176
AKTIVER.....		18.000.654	18.625.176
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		11.070.201	11.368.652
EGENKAPITAL.....		11.195.201	11.493.652
Udskudt skat.....		2.229.276	2.401.003
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.229.276	2.401.003
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.900.252	4.028.707
Deposita.....		387.310	359.997
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.287.562	4.388.704
Gæld til realkreditinstitutter.....		132.309	130.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.747	36.344
Selskabsskat.....		86.461	93.479
Anden gæld.....		30.098	81.073
Kortfristede gældsforpligtelser.....		288.615	341.817
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.576.177	4.730.521
PASSIVER.....		18.000.654	18.625.176
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	11.368.653	11.493.653
Forslag til resultatdisponering.....		-298.452	-298.452
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	11.070.201	11.195.201

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	291.700	317.365	
Andre omkostninger til social sikring.....	122	0	
	291.822	317.365	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	36.575	35.848	
	36.575	35.848	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	86.461	93.479	
Regulering af udskudt skat.....	-171.727	151.690	
	-85.266	245.169	
Materielle anlægsaktiver			4
		Udlejningsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		6.515.486	
Kostpris 31. december 2022.....		6.515.486	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		9.664.514	
Årets værdireguleringer.....		-810.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		8.854.514	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		15.370.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhverv/bolig	
Dagsværdi 31. december 2022.....		15.190.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-810.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringsejendommene består af udlejningsejendomme i Hobro, henholdsvis en kombineret bolig og erhvervsejendom samt fire rene boligejendomme. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Kombineret bolig og erhvervsejendomme er et afkast på 6,50% anvendt. For rene boligudlejningsejendomme er et afkast på 6,50% anvendt som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for lignende ejendomme i Hobro.

Normalindtjeningen er opgjort til 977 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.032.561	132.309	3.479.182	4.159.628
Deposita.....	387.310	0	387.310	359.997
	4.419.871	132.309	3.866.492	4.519.625

Eventualposter mv.

6

Selskabet har ingen eventualaktiver.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Steffen Torp Jacobsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitutter, 4.032 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.190 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.