
Sampension Bolig Aarhus A/S

CVR-nr.: 35869360

Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

20/05/2025

Flemming Tonnisen Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sampension Bolig Aarhus A/S Tuborg Havnevej 14 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 35869360 Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnepromenade 26, 4 9000 Aalborg DK Danmark CVR-nr.: 33963556 P-enhed: 1017195383

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Sampension Bolig Aarhus A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hellerup, den 20/05/2025

Direktion

Martin Rauhe Pedersen

Bestyrelse

Anders Winther Børsting

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Torbjørn Lange

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sampension Bolig Aarhus A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sampension Bolig Aarhus A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 01.12.2024 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 revisorerers 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 regnskabet

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

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 den relevante lovgivning.

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

Aalborg, den 20/05/2025

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556
Rene Winther Pedersen, mne34173
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje boligejendomme beliggende i Aarhus.

I forlængelse heraf erhvervede selskabet i 2014 ejendommene H. N. Clausens Gade 21 og Bissensgade 12A+B, Aarhus samt Engtoften 6, Viby J.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning og drift af selskabets ejendomme har forløbet som forventet.

Der er en væsentlig ændring i resultat i forhold til sidste år, som primært kan forklares af væsentligt lavere værdireguleringer på selskabets ejendomme, hvor der i 2023 var ekstraordinære stor opskrivning på H.N. Clausens Gade 21, Bissensgade 12A+B og Engtoften 6.

Årets resultat før skat blev et overskud på 6.153 tkr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Sampension Bolig Aarhus A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en virksomhed i regnskabsklasse B, med tilvalg af elementer fra regnskabsklasse C.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Sampension Bolig Aarhus A/S' årsregnskab indgår ved fuld konsolidering i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S. Sampension KP International A/S har, i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Dog er selskabet i medfør af selskabets overgang til § 3A i selskabsskatteloven (den danske pensionsafkastbeskatningslov) med virkning pr. 1. januar 2024 ikke længere et selvstændigt skattesubjekt hvorfor der ikke er afsat selskabsskat vedrørende indkomståret 2024 i årsrapporten for 2024. Af samme årsag er den udskudte skatteforpligtelse pr. 31.12.2024 (med undtagelse af småbevægelser som følge af tidligere sambeskatningskreds) uændret ift. den afsatte udskudte skatteforpligtelse i årsrapporten for 2023 (indgangsværdi ved overgang til § 3A i selskabsskatteloven).

Årsregnskabet aflægges i t.kr. Alle beløb i årsregnskabets del af årsrapporten præsenteres i hele t. kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med at de afholdes. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen, indgår i resultatopgørelsen. Kursregulering som følge af omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta indregnes dog direkte på egenkapitalen. Beløb, der indregnes direkte på egenkapitalen, korrigeres for den skattemæssige effekt.

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 benyttes kostpris, som svarer til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser primært til dagsværdi. Dette er nærmere beskrevet under de enkelte regnskabsposter.

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

Som målevaluta anvendes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabsmæssige skøn

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

De anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige, og uforudsete fremtidige begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.

Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelsen for selvstændige udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Alle balanceposterne i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens kurs. Urealiserede valutakursreguleringer som følge af forskellen til balancedagens kurs indregnes direkte i egenkapitalen. Dermed er det udelukkende realiserede valutakursreguleringer, som indregnes i resultatopgørelsen.

Selvstændige udenlandske enheder defineres som udenlandske dattervirksomheder og kapitalinteresser. Selskabets udenlandske ejendomme betragtes også som en selvstændig udenlandsk enhed.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Periodiserede huslejeindtægter indgår i posten. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter skatter og afgifter vedrørende ejendommene, omkostninger til administration, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter værdireguleringer og personaleomkostninger. Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter værdireguleringer, som foretages i forbindelse med, at investeringsejendommene måles til dagsværdi, samt gevinst/tab ved salg af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter, periodiserede renter fra finansielle investeringsaktiver og anfordringstilgodehavender, samt kursreguleringer.

Skat af årets resultat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 % af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet, jf. Selskabsskattelovens § 3 A. Skatten afsættes derfor i moderselskabets årsrapport.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsespris og omkostninger tilknyttet til anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

For investeringsejendomme fastsættes dagsværdien ved hjælp af afkastmetoden. Dagsværdier opgjort efter afkastmetoden tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms forventede driftsresultat og tilhørende markedskonforme afkastkrav, hvor der er justeret for atypiske forhold ved ejendommene. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved køb og salg af ejendomme sker tilgangen henholdsvis afgangens ved overdragelsen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender herunder tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, der forfalder inden for et år.

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 består af indlån i kreditinstitutter. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Langfristede gældsforpligtelser

Udskudt skat

Der afsættes udskudt skat af forskellen mellem den regnskabs- og skattemæssige værdi på tidspunktet, hvor selskabet blev omfattet af selskabsskattelovens § 3A.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter gæld til kreditorer, periodeafgrænsningsposter, skyldige skatter, moms og afgifter, samt gæld til tilknyttede og associerede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet. Modtagne forudbetalinger fra kunder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning	1	8.626.246	8.435.564
Administrationsomkostninger	2	-2.686.521	-2.376.903
Bruttoresultat		5.939.725	6.058.661
Personaleomkostninger	3	-323	-256.774
Resultat af ordinær primær drift		5.939.402	18.843.467
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		124.046	13.041.580
Andre finansielle indtægter	4	89.147	0
Øvrige finansielle omkostninger	5		
Andre finansielle omkostninger		2	-3.394.317
Ordinært resultat før skat		6.152.597	15.449.150
Skat af årets resultat	6	0	-3.276.154
Årets resultat		6.152.597	12.172.996
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.152.597	12.172.996
I alt		6.152.597	12.172.996

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		165.324.497	165.200.451
Materielle anlægsaktiver i alt	7	165.324.497	165.200.451
Anlægsaktiver i alt		165.324.497	165.200.451
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.573	107.573
Tilgodehavende skat		542.344	44.344
Andre tilgodehavender		63.380	183.610
Periodeafgrænsningsposter		0	102.453
Tilgodehavender i alt		653.297	437.980
Likvide beholdninger		6.490.118	987.160
Omsætningsaktiver i alt		7.143.415	1.425.140
AKTIVER I ALT		172.467.912	166.625.591

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		610.001	610.001
Overført resultat		156.930.925	150.778.320
Egenkapital i alt		157.540.926	151.388.321
Hensættelse til udskudt skat		11.130.805	11.130.805
Hensatte forpligtelser i alt		11.130.805	11.130.805
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.212.871	1.350.610
Leverandører af varer og tjenesteydelser		215.190	311.736
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		201.748	279.173
Deposita		2.166.372	2.164.946
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.796.181	4.106.465
Gældsforpligtelser i alt		3.796.181	4.106.465
PASSIVER I ALT		172.467.912	166.625.591

Noter

1. Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter i Danmark.

2. Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger består alene af omkostninger forbundet med driften.

3. Personaleomkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Gager og lønninge	0	251.724
Andre omkostninger til social sikring	323	5.050
	<u>323</u>	<u>256.774</u>
Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	89.147	0
	<u>89.147</u>	<u>0</u>

5. Øvrige finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2	3.391.853
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.464
	<u>2</u>	<u>3.394.317</u>

6. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Årets skat	0	-497.656
Regulering af udskudt skat	0	-2.778.498
	<u>0</u>	<u>-3.276.154</u>

7. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringssejendomme	2024	2023
	kr.	kr.
Anskaffelsessum pr. 1. januar	110.434.693	110.434.693
Anskaffelsessum pr. 31. december	110.434.693	110.434.693
Værdiregulering pr. 1. januar	54.765.758	41.724.178
Årets værdireguleringer	124.046	13.041.580
Værdiregulering pr. 31. december	54.889.804	54.765.758
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	165.324.497	165.200.451

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 5.460 m² beliggende i Aarhus. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 15, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Følgende diskonteringsfaktorer efter skat (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Aarhus 4,75-5,38 %

Engtoften

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.699 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 5.683 t.kr.

For boligejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 98 % kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 1.483 kr./ m². Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 25.716 kr./ m².

Bissensgade 12A+B

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.953 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.897 t.kr.

For boligejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 95 % kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 1.698 kr./ m². Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 34.028 kr./ m².

H.N. Clausens Gade 21

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7.387 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 9.153 t.kr.

For boligejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 100 % kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 1.702 kr./ m². Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 32.442 kr./ m².

8. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet er 100 % ejet af Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, som har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet kan rekvireres på følgende adresse:

Sampension Livsforsikring A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup.

<https://www.sampension.dk/om-sampension/finansiel-information/aarsrapport>

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet indgik i dansk sambeskatning med Skøjtehaven Holding A/S som administrationselskab frem til 31. oktober 2023. Fra 1. november 2023 indgår selskabet i dansk sambeskatning med Sampension Livsforsikring A/S. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	0
Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte medarbejder.	