



A/S Bolig Rådmandsgade Nørrebro

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 37776041

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.05.2025

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Rådmandsgade Nørrebro
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 37776041
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Jørn Rosenmeier, formand
Carsten Aas Sørensen
Lars Sørensen

Direktion

Kaj Porup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for A/S Bolig Rådmandsgade 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12.05.2025

Direktion

Kaj Porup
direktør

Bestyrelse

Jørn Rosenmeier
formand

Carsten Aas Sørensen

Lars Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Rådmandsgade Nørrebro

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Rådmandsgade Nørrebro 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 - 31.12.2024 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 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.

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 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.

Aarhus, den 12.05.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Rådmandsgade, 2200 København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.239 t.kr mod sidste års overskud på 9.073 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.059.921	2.087.511
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.109.144	4.857.744
Driftsresultat		3.169.065	6.945.255
Andre finansielle indtægter		25.584	6.690.882
Andre finansielle omkostninger	1	(1.605.352)	(2.004.080)
Resultat før skat		1.589.297	11.632.057
Skat af årets resultat	2	(350.379)	(2.558.657)
Årets resultat		1.238.918	9.073.400
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Overført resultat		738.918	9.073.400
Resultatdisponering		1.238.918	9.073.400

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		66.700.000	65.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	3	66.700.000	65.700.000
Anlægsaktiver		66.700.000	65.700.000
Andre tilgodehavender		122.116	171.331
Tilgodehavender		122.116	171.331
Likvide beholdninger		1.240.127	1.087.412
Omsætningsaktiver		1.362.243	1.258.743
Aktiver		68.062.243	66.958.743

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		22.340.000	22.340.000
Overført overskud eller underskud		4.119.644	3.380.726
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		26.959.644	25.720.726
Udskudt skat		3.599.000	3.270.000
Hensatte forpligtelser		3.599.000	3.270.000
Gæld til realkreditinstitutter		35.994.594	35.984.424
Langfristede gældsforpligtelser	4	35.994.594	35.984.424
Deposita		643.581	661.791
Modtagne forudbetalinger fra kunder		507.833	573.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		174.176	115.133
Skyldig skat		21.379	0
Anden gæld		162.036	631.788
Periodeafgrænsningsposter		0	1.536
Kortfristede gældsforpligtelser		1.509.005	1.983.593
Gældsforpligtelser		37.503.599	37.968.017
Passiver		68.062.243	66.958.743
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	22.340.000	3.380.726	0	25.720.726
Årets resultat	0	738.918	500.000	1.238.918
Egenkapital ultimo	22.340.000	4.119.644	500.000	26.959.644

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.605.352	1.220.884
Øvrige finansielle omkostninger	0	783.196
	1.605.352	2.004.080

2 Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	21.379	1.573.056
Ændring af udskudt skat	329.000	984.806
Regulering vedrørende tidligere år	0	795
	350.379	2.558.657

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	50.411.628	137.105
Afgange	(109.144)	0
Kostpris ultimo	50.302.484	137.105
Af- og nedskrivninger primo	0	(137.105)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(137.105)
Dagsværdireguleringer primo	15.288.372	0
Årets dagsværdireguleringer	1.109.144	0
Dagsværdireguleringer ultimo	16.397.516	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.700.000	0

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig 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 3,83% pr. 31.12.2024., mod sidste års 3,83%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,6 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 9,8 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.151 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.509 t.kr. Det lejbærende areal på ejendommen udgør 1.693 m², der dels består af beboelsesudlejning og parkeringspladser på hhv. 1.425 m² og 268 m². Ejendommen er beliggende på Nørrebro i København.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsigte lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	35.994.594	35.994.594
	35.994.594	35.994.594

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2026.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2026.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 177 t.kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 36.195 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 66.700 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 fratrukket andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

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.

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 kursgevinster ved indfrielse af prioritetslån samt renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra anden gæld, 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

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.