

De Forenede Boligselskaber K/S

Sønderskøvej 75
9370 Hals
CVR-nr. 30273281

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.06.2025

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

De Forenede Boligselskaber K/S
Sønderskovvej 75
9370 Hals

CVR-nr.: 30273281
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Henrik Calum, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for De Forenede Boligselskaber K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10.06.2025

Ledelsen

Henrik Calum
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i De Forenede Boligselskaber K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for De Forenede Boligselskaber K/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 10.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, udvikling og opførelse, salg og udlejning af fast ejendom.

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		837.684	719.734
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.136.197)	(859.800)
Driftsresultat		(298.513)	(140.066)
Andre finansielle indtægter	1	190.710	191.059
Andre finansielle omkostninger	2	(737.749)	(750.182)
Årets resultat		(845.552)	(699.189)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(845.552)	(699.189)
Resultatdisponering		(845.552)	(699.189)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		41.790.000	42.900.000
Materielle aktiver	3	41.790.000	42.900.000
Anlægsaktiver		41.790.000	42.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.979	58.134
Andre tilgodehavender		13.711	10.176
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	6.707.463	6.707.463
Tilgodehavender		6.774.153	6.775.773
Likvide beholdninger		746.399	322.315
Omsætningsaktiver		7.520.552	7.098.088
Aktiver		49.310.552	49.998.088

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	5	0	0
Overført overskud eller underskud		18.869.888	19.715.440
Egenkapital		18.869.888	19.715.440
Gæld til realkreditinstitutter		18.193.254	19.115.505
Langfristede gældsforpligtelser	6	18.193.254	19.115.505
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	916.467	868.401
Deposita		481.847	524.324
Modtagne forudbetalinger fra kunder		231.872	105.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser		462.747	36.756
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.127.102	9.505.368
Anden gæld		27.375	126.504
Kortfristede gældsforpligtelser		12.247.410	11.167.143
Gældsforpligtelser		30.440.664	30.282.648
Passiver		49.310.552	49.998.088
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	19.715.440	19.715.440
Årets resultat	(845.552)	(845.552)
Egenkapital ultimo	18.869.888	18.869.888

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	190.710	190.710
Renteindtægter i øvrigt	0	349
	190.710	191.059

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	271.734	253.120
Renteomkostninger i øvrigt	444.126	462.195
Øvrige finansielle omkostninger	21.889	34.867
	737.749	750.182

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	30.442.136
Tilgange	26.197
Kostpris ultimo	30.468.333
Dagsværdireguleringer primo	12.457.864
Årets dagsværdireguleringer	(1.136.197)
Dagsværdireguleringer ultimo	11.321.667
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.790.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af en ejendom med bolig- og erhvervsarealer beliggende på Vesterbro i indre Aalborg.

Afkastkravet for virksomhedens ejendom ligger på 4,3% pr. 31.12.2024 mod 4% sidste år.

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

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på DKK 1,7 mio.

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion kr.
Tilgodehavender	6.707.463
Rentefod (%)	2,85
Tilbagebetalt i året	190.710

5 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør TDKK 2.000, hvoraf TDKK 0 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen TDKK 2.000.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	916.467	868.401	18.193.254	15.522.853
	916.467	868.401	18.193.254	15.522.853

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	41.790.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.136.197)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, TDKK 19.110, er sikret ved pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør på balancedagen TDKK 41.790.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab:
Calum Capital A/S, Aalborg

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, 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 og ejendomsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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.

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 finansiell 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.