



## A/S Bolig Hald Ege Viborg I

Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 41902353

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.04.2025

---

**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	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

A/S Bolig Hald Ege Viborg I

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 41902353

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Peter Nissen, formand

Erik Klitgaard Nielsen

Poul Henrik Henriksen

## Direktion

Erik Klitgaard Nielsen

## 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 Hald Ege Viborg I.

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 02.04.2025

## Direktion

**Erik Klitgaard Nielsen**

## Bestyrelse

**Peter Nissen**  
formand

**Erik Klitgaard Nielsen**

**Poul Henrik Henriksen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i A/S Bolig Hald Ege Viborg I

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Hald Ege Viborg I 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 revisors 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 revisors 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 02.04.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling samt udlejning af investeringsejendommene beliggende Danehøje, 8800 Viborg.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 383 t.kr., mod sidste års underskud på 3.062 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.240.236</b>	<b>2.516.066</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		89.921	(4.609.623)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.330.157</b>	<b>(2.093.557)</b>
Andre finansielle indtægter		15.737	23.663
Andre finansielle omkostninger	1	(1.852.238)	(1.828.981)
<b>Resultat før skat</b>		<b>493.656</b>	<b>(3.898.875)</b>
Skat af årets resultat	2	(110.223)	836.522
<b>Årets resultat</b>		<b>383.433</b>	<b>(3.062.353)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		550.000	0
Overført resultat		(166.567)	(3.062.353)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>383.433</b>	<b>(3.062.353)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		57.500.000	57.400.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>57.500.000</b>	<b>57.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>57.500.000</b>	<b>57.400.000</b>
Andre tilgodehavender		233.831	40.224
Tilgodehavende skat		167.485	63.737
Periodeafgrænsningsposter		4.813	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>406.129</b>	<b>103.961</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>824.620</b>	<b>1.071.366</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.230.749</b>	<b>1.175.327</b>
<b>Aktiver</b>		<b>58.730.749</b>	<b>58.575.327</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		17.222.000	17.222.000
Overført overskud eller underskud		18.077	184.644
Forslag til udbytte for regnskabsåret		550.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>17.790.077</b>	<b>17.406.644</b>
Udskudt skat		2.554.000	2.537.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.554.000</b>	<b>2.537.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.084.569	37.243.346
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>37.084.569</b>	<b>37.243.346</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	171.755	149.860
Deposita		769.071	718.656
Modtagne forudbetalinger fra kunder		136.452	239.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.975	134.878
Skyldig skat		0	11.478
Anden gæld		152.850	134.312
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.302.103</b>	<b>1.388.337</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.386.672</b>	<b>38.631.683</b>
<b>Passiver</b>		<b>58.730.749</b>	<b>58.575.327</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	17.222.000	184.644	0	17.406.644
Årets resultat	0	(166.567)	550.000	383.433
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.222.000</b>	<b>18.077</b>	<b>550.000</b>	<b>17.790.077</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.850.413	1.828.981
Øvrige finansielle omkostninger	1.825	0
	<b>1.852.238</b>	<b>1.828.981</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	91.515	181.478
Ændring af udskudt skat	17.000	(1.018.000)
Regulering vedrørende tidligere år	1.708	0
	<b>110.223</b>	<b>(836.522)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	57.658.542
Tilgange	130.078
Afgange	(120.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>57.668.620</b>
Dagsværdireguleringer primo	(258.542)
Årets dagsværdireguleringer	89.922
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(168.620)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>57.500.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,0% pr. 31.12.2024 mod 5,0% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,1 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6,2 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.778 t.kr. mod 2.772 t.kr. sidste år.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 906 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den budgetterede leje pr. m2, der indgår i værdiberegningen for ejendommen det kommende år, udgør 1.194 kr. imod 1.196 kr. sidste år.

Størrelsen på ejendommen udgør 2730 m2. Ejendommen er beliggende i Hald Ege.

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

#### 4 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	171.755	149.860	37.084.569	36.563.496
	<b>171.755</b>	<b>149.860</b>	<b>37.084.569</b>	<b>36.563.496</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

##### Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2027.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2027.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 453 t.kr.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 37.826 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 57.500 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, , 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 eksklusivt 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, salgsfremmende omkostninger 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 mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortiseringstillæg 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 ejendommens 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 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.

**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. 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 nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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