

# **Balder Bolig A/S**

**C/O Sinding & Co, Havnegade 2A, 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 26 09 68 63**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2025.

---

**Ove Bertin Gaardboe-Poulsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Balder Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 28. maj 2025

### **Direktion**

Jens Thue Jensen

### **Bestyrelse**

Jens Thue Jensen

Ove Bertin Gaardboe-Poulsen  
Formand

Mette Dahl Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Balder Bolig A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Balder Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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 28. maj 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor  
mne24773

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Balder Bolig A/S C/O Sinding & Co Havnegade 2A 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 26 09 68 63
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Thue Jensen Ove Bertin Gaardboe-Poulsen, Formand Mette Dahl Sørensen
<b>Direktion</b>	Jens Thue Jensen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>708.061</b>	<b>678.329</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	128.727	-773.663
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>836.788</b>	<b>-95.334</b>
Andre finansielle indtægter	1.300	0
Øvrige finansielle omkostninger	-103.729	-92.652
<b>Resultat før skat</b>	<b>734.359</b>	<b>-187.986</b>
Skat af årets resultat	-165.358	40.230
<b>Årets resultat</b>	<b>569.001</b>	<b>-147.756</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	569.001	0
Disponeret fra overført resultat	0	-147.756
<b>Disponeret i alt</b>	<b>569.001</b>	<b>-147.756</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	21.323.112	21.194.385
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.323.112</u>	<u>21.194.385</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.323.112</u></b>	<b><u>21.194.385</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	16.197	15.357
	Tilgodehavender i alt	<u>16.197</u>	<u>15.357</u>
	Likvide beholdninger	1.092.308	819.242
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.108.505</u></b>	<b><u>834.599</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.431.617</u></b>	<b><u>22.028.984</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	13.805.396	13.236.395
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.305.396</u></b>	<b><u>13.736.395</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.201.141	3.172.821
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.201.141</u></b>	<b><u>3.172.821</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.356.802	4.479.609
	Deposita	232.049	229.503
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.588.851</u>	<u>4.709.112</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	122.807	123.047
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.344	17.117
	Selskabsskat	85.038	111.976
	Anden gæld	111.040	158.516
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>336.229</u>	<u>410.656</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.925.080</u></b>	<b><u>5.119.768</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.431.617</u></b>	<b><u>22.028.984</u></b>
<b>1</b>	<b>Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5</b>	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	13.236.395	13.736.395
Årets overførte overskud eller underskud	0	569.001	569.001
	<b>500.000</b>	<b>13.805.396</b>	<b>14.305.396</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive boligudlejning af ejendomme beliggende, 2200 København N, samt erhverv virksomhed, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse med.

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2024	6.772.471	6.772.471
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>6.772.471</b>	<b>6.772.471</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	14.421.914	15.195.577
Årets regulering til dagsværdi	128.727	-773.663
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>14.550.641</b>	<b>14.421.914</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>21.323.112</b>	<b>21.194.385</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drift-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende.

Selskabets ejendom er en boligejendom, beliggende på Nørrebro i København.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommen og et afkastkrav på 4,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder hvilke vilkår og betingelser i lejekontrakter. På balancedagen er ejendommen fuld udlejet.

Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendom er driftsomkostninger skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdsstand.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 21.323 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.334 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 14.305 t.kr til 11.971 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.918 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 14.305 t.kr til 17.223 t.kr.

### 3. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.479.609	122.807	4.356.802	3.607.932
Deposita	232.049	0	232.049	0
	<b>4.711.658</b>	<b>122.807</b>	<b>4.588.851</b>	<b>3.607.932</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.479 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, nom. 5.460 t.kr hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 21.323 t.kr.

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2024	21.323.111
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	128.727

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Balder Bolig A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.