

## Alle byers boligselskab ApS

Rådhusstræde 6B, 1.

1466 København K

CVR-nr. 41663596

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-06-2025

\_\_\_\_\_  
Oliver Alexander Brennecke Grundahl  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**Alle byers boligselskab ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Alle byers boligselskab ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30-06-2025

**Direktion**

Oliver Alexander Brennecke  
Grundahl

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Alle byers boligselskab ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Alle byers boligselskab ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**Alle byers boligselskab ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Næstved, den 30-06-2025

**Multi Revision I/S**

**Statsautoriseret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

mne33698

## Alle byers boligselskab ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Alle byers boligselskab ApS Rådhusstræde 6B, 1. 1466 København K
CVR-nr.	41663596
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Direktion</b>	Oliver Alexander Brennecke Grundahl
<b>Revisor</b>	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved
Telefon	55547599
E-mail	info@multi-revision.dk
Hjemmeside	www.multi-revision.dk
CVR-nr.	31929342

**Alle byers boligselskab ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje kapitalandele i andre selskaber, der beskæftiger sig med at eje, købe, sælge og udvikle fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Alle byers boligselskab ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser var tidligere indregnet til indre værdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles fremover til dagsværdi med værdiregulering over egenkapitalen på en bunden reserve for opskrivninger, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede.

Den ændrede regnskabspraksis påvirker sammenligningstallene således:

Årets resultat påvirkes negativt med tkr. 1.033.  
Balancesummen påvirkes positivt med tkr. 20.337.  
Egenkapitalen påvirkes positivt med tkr. 20.337.

Den ændrede regnskabspraksis påvirker indeværende års tal således:

Årets resultat påvirkes positivt med tkr. 311.  
Balancesummen påvirkes positivt med tkr. 32.420.  
Egenkapitalen påvirkes positivt med tkr. 32.420.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har konstateret fejl i årsrapporten for 2023. Fejlen består i, at selskabet havde indregnet gæld til tilknyttede virksomheder med tkr. 277, men den faktiske gæld pr. 31.12.23 til tilknyttede virksomheder udgjorde tkr. 1.827.

Selskabet havde ligeledes indregnet overført resultat primo med tkr. -1.480, men det faktiske overførte resultat primo udgjorde tkr. -70.

Begge forhold er i årsrapporten korrigeret således, at gæld til tilknyttede virksomheder i sammenligningstallene udgør tkr. 1.827 og overført resultat primo under egenkapitalen udfør tkr. -70.

Korrektionen af den væsentlige fejl i foregående år har påvirket sammenligningstallene således:

Årets resultat er uændret, balancesummen er uændret og egenkapitalen er påvirket positivt med tkr. 1.550.

De væsentlige fejl er rettet i sammenligningstallene, således at posterne nu optræder korrekt i årsrapporten.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Det er ledelsens vurdering, at indre værdi i de tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser er et udtryk for dagsværdien, idet investeringsejendomme i de enkelte selskaber indregnes til dagsværdi, når ejendomsprojekterne er færdige og klar til udlejning eller salg.

Ledelsen vurderer, at der ikke ved salg af kapitalandelene vil indgå goodwill, når værdiansættelse sker til dagsværdi.

Selskaber, der ikke har erhvervet endelig ret til byggegrunde, indregner alene aktivet til kostpris i form af rådgivningsomkostninger, deponering og restkøbesummer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

### **Likvider**

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Anden gæld**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Alle byers boligselskab ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>	1	<b>-247.235</b>	<b>-12.500</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-171.265	-8.112
<b>Resultat før skat</b>		<b>-418.500</b>	<b>-20.612</b>
Skat af årets resultat		18.617	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-399.883</b>	<b>-20.612</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-399.883	-20.612
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-399.883</b>	<b>-20.612</b>

Alle byers boligselskab ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		21.937.881	20.918.379
Kapitalinteresser		407.210	450.670
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<b>22.345.091</b>	<b>21.369.049</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.345.091</b>	<b>21.369.049</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.386	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		18.617	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.003</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.262</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.265</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.372.356</b>	<b>21.369.049</b>

Alle byers boligselskab ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	3	20.539.091	19.563.049
Overført resultat		-490.495	-90.612
<b>Egenkapital</b>		<b>20.088.596</b>	<b>19.512.437</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.248.760	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.248.760</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.826.612
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.000</b>	<b>1.856.612</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.283.760</b>	<b>1.856.612</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.372.356</b>	<b>21.369.049</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2024	2023
<b>1. Gennemsnitligt antal ansatte</b>		
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0

**2. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Dagsværdireguleringen vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør ultimo regnskabsåret tkr. 20.539.

Ændringen af dagsværdien, der er indregnet i egenkapitalen i året, udgør tkr. 976.

Dagsværdierne af de enkelte kapitalandele er vurderet til den regnskabsmæssige indre værdi for de enkelte kapitalandele og ud for hver enkelt kapitalandel, er der foretaget en vurdering af, om der udover den indre værdi for året, skal være et tillæg for den konkrete virksomheds aktiviteter/goodwill.

Datterselskaberne er stort set alle selskaber, der udvikler, opfører og lejer boligejendomme ud, hvor de enkelte selskaber, hvor det er muligt, allerede foretager dagsværdiregulering af dets ejendomme. Derfor er det ledelsens vurdering, at den indre værdi i disse selskaber er et godt udtryk for dagsværdien, også for selskabet.

De underliggende selskabers dagsværdi-vurdering af ejendomme sker som beskrevet i disse selskabers årsrapporter baseret på afkastkrav for de enkelte ejendomme, alt efter deres beliggenhed, udlejningsprocent, stand m.v.

Det er på baggrund af dette vurderet, at de vurderede dagsværdier fint afspejler de aktuelle værdier af kapitalandelene.

	2024	2023
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	19.563.049	21.689.738
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-928.898	-5.673.716
Årets opskrivninger	1.966.082	3.547.027
Årets nedskrivninger	-61.142	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>20.539.091</b>	<b>19.563.049</b>

Reserve for opskrivninger indeholder alene regulering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til dagsværdi.

På statusdagen udgør kostpris for kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser tkr. 1.806.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 efter mere end 5 år.

**5. Eventualforpligtelser****Kautions- og garantforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med et datterselskabs kreditinstitut.

**Sambeskatning**

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ivan Grundahl Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## Noter

### Andre forpligtelser

Selskabet stiller sikkerhed for en betinget købsaftale om køb af en grund i et koncernselskab, hvorved selskabet har forpligtet sig til at betale en restkøbesum på tkr. 4.500, såfremt betingelserne i købsaftalen bliver opfyldt, og koncernselskabet ikke kan honorere forpligtelsen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har overfor et datterselskabs kreditinstitut, stillet sikkerhed med nominelt tkr. 40 i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 4.472.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Oliver Grundahl

Navn returneret af MitId: Oliver Alexander Brennecke Grundahl

Direktør og Dirigent

ID: 62033be7-c3ea-4726-a88d-60ca122a71dd

IP-adresse: 83.93.42.69:11364

Dato for underskrift: 30-06-2025 08:57:22 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



### Kenneth Bach Holmegaard

Navn returneret af MitId: Kenneth Bach Holmegaard

Revisor

ID: 95a94b75-cb35-47b7-988d-411884a3e31c

IP-adresse: 78.143.101.162:14857

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 30-06-2025 08:57:03 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 651960zNMRU252673431