

Ab Lejligheder ApS

Kidholm 23E

9310 Vodskov

Cvr-nr. 39 27 30 47

Årsrapport

1. januar – 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. Juni 2025

Allan Bjerregaard

Dirigent

Indholdsfortegnelse

LEDELSESPÅTEGNING	3
SELSKABSOPLYSNINGER	4
LEDELSESBERETNING	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE	10
BALANCE	11
NOTER	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den. 30. juni 2025

Direktionen

Allan Bjerregaard

Selskabsoplysninger

Selskabet	AB Lejligheder ApS Kidholm 23E 9310 Vodskov E-mail:allan.bjerregaard007@gmail.com CVR-nr: 39 27 30 47 Etableret: 21. januar 2018 Hjemsted: Vodskov Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bank	Sparekassen Danmark Brotorvet 4 9400 Nørresundby
Direktion	Allan Bjerregaard
Regnskabskonsulent	CBM Regnskab & Bogføring Kingsvænge 4 4700 Næstved CVR-nr: 42 26 99 64

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2024 – 31. december 2024 udviser et resultat på DKK – 255.050 mod DKK - 274.946 for perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK - 147.094.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Selskabets ledelse er opmærksom på kapitalbestemmelserne i selskabsloven § 119. Kapitalen forventes reetableret ved almindelig drift.

Usikkerhed om fortsat drift:

Der henvises til note 6 for nærmere beskrivelse heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Hovedaktiviteten i selskabet er investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Lejligheder ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets selskabsskat og ændring i 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.

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 disse skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (Fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkivet). Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Indestående på virksomhedens skattekonto er klassificeret under ”Andre tilgodehavende”

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer til amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under kortfristede gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

1. januar 2024 - 31. december 2024

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		190.690	219.332
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		- 223.024	- 340.000
Driftsresultat		<u>- 32.334</u>	<u>- 120.668</u>
Andre finansielle indtægter		45	35
Finansielle omkostninger	1	- 294.663	- 231.873
Resultat før skat		<u>- 326.952</u>	<u>- 352.506</u>
Skat af årets resultat		71.902	77.560
Årets resultat		<u>- 255.050</u>	<u>- 274.946</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		- 255.050	- 274.946
Resultatdisponering		<u>- 255.050</u>	<u>- 274.946</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
Investeringsejendomme	2	6.100.000	6.270.000
Materielle anlægsaktiver		<u>6.100.000</u>	<u>6.270.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		6.100.000	6.270.000
Tilgodehavende selskabsskat		6.694	-
Andre tilgodehavender		165	-
Udskudt skatteaktiv		89.332	24.124
Tilgodehavende		<u>96.191</u>	<u>24.124</u>
Likvide beholdninger		<u>-</u>	<u>48.310</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>96.191</u>	<u>72.434</u>
AKTIVER		<u>6.196.191</u>	<u>6.342.434</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		- 197.094	57.956
EGENKAPITAL		- 147.094	107.956
Gæld til realkreditinstitutter		4.028.564	4.069.864
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.028.564</u>	<u>4.069.864</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	44.000	44.125
Gæld til banker		12.996	-
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.149.725	680.414
Selskabsskat		-	5.161
Anden gæld		-	1.356.915
Periodeafgrænsningsposter		6.200	-
Deposita		86.800	63.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.314.721</u>	<u>2.164.615</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>6.343.285</u>	<u>6.234.479</u>
PASSIVER		<u>6.196.191</u>	<u>6.342.434</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4		
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	5		
Fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

	2024	2023
Noter		
1	Finansielle omkostninger	
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	136.835 -
	Andre finansielle omkostninger.....	157.828 231.873
		<u>294.663</u> <u>231.873</u>
2	Investeringsjendomme	
	Kostpris primo.....	6.313.540 6.313.540
	Tilgang i årets løb.....	53.024 -
	Kostpris ultimo	<u>6.366.564</u> <u>6.313.540</u>
	Dagsværdireguleringer primo.....	- 43.540 296.460
	Årets reguleringer.....	- 223.024 - 340.000
	Dagsværdireguleringer ultimo	<u>- 266.564</u> <u>- 43.540</u>
	Regnskabsmæssig Værdi	6.100.000 6.270.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed ved opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Selskabets forudsætninger for investeringsejendom/Investeringsjendomme beliggende i Aalborg.

Selskabets investeringsejendomme består af Boligejendomme.

	2024	2023
	DKK	DKK
Ejendomstype	Bolig	Bolig
Beliggenhed	Aalborg	Aalborg
Budgetperiode	2025	2024
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0%	0,0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	4,0%	4,0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	3,0%	3,0%
Afkast i %	4,25%	4,25%

2024

2023

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et afkastkrav på 4,25 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i driften.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	3,75%	4,25%	4,75%
Dagsværdi	6.900.000	6.100.000	5.500.000
Ændring i dagsværdi	800.000	-	600.000

3	Langfristede gældsforpligtelser	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5. år
	Gæld til realkreditinstitutter.....	4.028.564	44.000	3.900.000
		<u>4.028.564</u>	<u>44.000</u>	<u>3.900.000</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bjerregaard Invest Holding ApS, der er administrationselskabet i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 4.072 er der afgivet pant på t.kr. 4.237 i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 6.100.

6 Fortsat drift

Det forventes at virksomheden vil være i stand til at reetablere egenkapitalen ved egen hjælp. Samtidig er der ifølge anpartshaver givet tilsagn om tilførsel af kapital til fortsat drift.

Regnskabet aflægges derfor under forudsætning for fortsat drift.

	2024	2023
7 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1