

BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS

Skibsbakken 12, 9500 Hobro
CVR-nr. 66 77 93 19

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. maj 2025

Steffen Torp Jacobsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS Skibsbakken 12 9500 Hobro |
| | CVR-nr.: 66 77 93 19 Stiftet: 26. januar 1981 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Steffen Torp Jacobsen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro |
| Pengeinstitut | Spar Nord Bank Adelgade 31 9500 Hobro |
| Advokat | Palsgaard, Møgelvang & Johannsen Advokater P/S Adelgade 1 9500 Hobro |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 28. april 2025

Direktion:

Steffen Torp Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 28. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 5 boligejendomme i Hobro og omegn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende under hensyntagen til ekstraordinær høje vedligeholdelsesudgifter på yderligere ca. 400 tkr. i forhold til et normalt år. Afkastkravene på ejendommene er uændret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 664.212 | 953.891 |
| Personaleudgifter | 1 | -443.790 | -443.830 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -70.000 | 350.000 |
| Driftsresultat | | 150.422 | 860.061 |
| Finansielle indtægter | 2 | 70.057 | 52.327 |
| Finansielle udgifter | | -68.940 | -70.667 |
| Resultat før skat | | 151.539 | 841.721 |
| Skat af årets resultat | 3 | -32.472 | -184.321 |
| Årets resultat | | 119.067 | 657.400 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 119.067 | 657.400 |
| I alt | | 119.067 | 657.400 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Udlejningsejendomme | | 15.650.000 | 15.720.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 15.650.000 | 15.720.000 |
| Anlægsaktiver | | 15.650.000 | 15.720.000 |
| <hr/> | | | |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 2.394.537 | 2.379.485 |
| Andre tilgodehavender | | 42.702 | 18.746 |
| Forudbetalte omkostninger | | 32.210 | 35.479 |
| Tilgodehavender | | 2.469.449 | 2.433.710 |
| Likvider | | 423.589 | 556.749 |
| Omsætningsaktiver | | 2.893.038 | 2.990.459 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 18.543.038 | 18.710.459 |
| <hr/> | | | |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud | | 11.846.667 | 11.727.600 |
| Egenkapital | | 11.971.667 | 11.852.600 |
| <hr/> | | | |
| Udskudt skat | | 2.290.913 | 2.307.201 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.290.913 | 2.307.201 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.639.242 | 3.770.435 |
| Deposita | | 375.302 | 387.203 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 4.014.544 | 4.157.638 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 135.131 | 133.713 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 35.174 | 75.128 |
| Selskabsskat | | 48.760 | 106.396 |
| Anden gæld | | 46.849 | 77.783 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 265.914 | 393.020 |
| Gældsforpligtelser | | 4.280.458 | 4.550.658 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 18.543.038 | 18.710.459 |
| <hr/> | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 125.000 | 11.727.600 | 11.852.600 |
| Forslag til resultatdisponering | | 119.067 | 119.067 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 125.000 | 11.846.667 | 11.971.667 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Personaleudgifter | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Løn og gager | 443.700 | 443.700 |
| Andre omkostninger til social sikring | 90 | 130 |
| | 443.790 | 443.830 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 68.571 | 51.200 |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 1.486 | 1.127 |
| | 70.057 | 52.327 |

| | | |
|--|---------------|----------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 48.760 | 106.396 |
| Regulering af udskudt skat | -16.288 | 77.925 |
| | 32.472 | 184.321 |

| | | |
|--|--|---------------------|
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Udlejningsejendomme |
| Kostpris 1. januar 2024 | | 6.515.486 |
| Kostpris 31. december 2024 | | 6.515.486 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 | | 9.204.514 |
| Årets værdireguleringer | | -70.000 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 | | 9.134.514 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | | 15.650.000 |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | | |
|--|--|---------------|
| kr. | | Erhverv/bolig |
| Dagsværdi 31. december 2024 | | 15.650.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | | -70.000 |

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringsejendommene består af udlejningsejendomme i Hobro, henholdsvis en kombineret bolig og erhvervsejendom samt fire rene boligejendomme. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Kombineret bolig og erhvervsejendomme er et afkast på 6,50% anvendt. For rene boligudlejningsejendomme er et afkast på 6,50% anvendt som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for lignende ejendomme i Hobro.

Normalindtjeningen er opgjort til 995 tkr.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.774.373 | 135.131 | 3.198.750 | 3.904.148 |
| Deposita | 375.302 | 0 | 375.302 | 387.203 |
| | 4.149.675 | 135.131 | 3.574.052 | 4.291.351 |

6 | Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualaktiver

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Steffen Torp Jacobsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitutter, 3.770 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.650 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.