



BoStad A/S

c/o Taurus Ejendomsforvaltning ApS
Vestre Ringgade 26, 4.
8000 Aarhus C

CVR 29246491

Årsrapport 2024 **17. regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 10. april 2025

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	BoStad A/S c/o Taurus Ejendomsforvaltning ApS Vestre Ringgade 26, 4. 8000 Aarhus C CVR 29246491
Bestyrelse	Karsten Laursen Tine Sommer Helle Grosser
Direktion	Peter Olsson
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

BoStad A/S har ejendomsinvesteringer via dattervirksomheder.

Selskabets resultat for 2024 er et underskud på 1.721 t.kr. mod et overskud på 3.002 t.kr. i 2023. Underskuddet kan henføres til den underliggende aktivitet, herunder frivillig likvidation af to datterselskaber.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et bedre resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Årets resultat på -1.721 t.kr med fradrag af foreslået udbytte på 59.080 t.kr. svarende til i alt -60.801 t.kr. foreslås disponeret således, at -60.801 t.kr. overføres til *Overført overskud eller underskud*.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BoStad A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og

passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2025

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Karsten Laursen
(formand)

Tine Sommer

Helle Grosser

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BoStad A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BoStad A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 revision af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger,

som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 31. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne34495

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2024	2023
1	Personaleomkostninger	0	-13
2	Andre eksterne omkostninger	-2.262	-1.982
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	-2.262	-1.995
6	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74	-67
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-2.336	-2.062
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-7.700	5.467
3	Finansielle indtægter	5.916	1.512
4	Finansielle omkostninger	-3.664	-2.368
	RESULTAT FØR SKAT	-7.784	2.549
5	Skat af årets resultat	6.063	453
	ÅRETS RESULTAT	-1.721	3.002
	Til disposition:		
	Resultat	-1.721	3.002
	I alt	-1.721	3.002
	Foreslås anvendt således:		
	Foreslået udbytte	59.080	0
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-60.801	3.002
	I alt	-1.721	3.002

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2024	31.12.2023
------	---------------------------------------	------------	------------

AKTIVER

6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	304	378
	Materielle anlægsaktiver, i alt	304	378
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.281.541	2.289.664
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	2.281.541	2.289.664
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	2.281.845	2.290.042
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	110.392	80.121
	Andre tilgodehavender	7	111
	Tilgodehavende skat	501	648
	Periodeafgrænsningsposter	15	39
	Likvide beholdninger	8.394	1.065
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	119.309	81.984
	AKTIVER, I ALT	2.401.154	2.372.026

PASSIVER

	Selskabskapital	169.221	169.221
	Udbytte	59.080	0
	Overført overskud eller underskud	2.043.842	2.104.643
	EGENKAPITAL, I ALT	2.272.143	2.273.864
	Udskudte skatteforpligtelser	21	22
	HENSATTE FORPLIGTELSE, I ALT	21	22
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	248	283
	Gæld til tilknyttede virksomheder	128.729	97.857
	Periodeafgrænsningsposter	13	0
	KORTFRISTET GÆLD, I ALT	128.990	98.140
	PASSIVER, I ALT	2.401.154	2.372.026

- 8** Eventualforpligtelser
- 9** Personaleforhold
- 10** Koncernforhold
- 11** Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2024	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2024	169.221	0	2.104.643	2.273.864
Resultat	-	59.080	-60.801	-1.721
Egenkapital 31.12.2024	169.221	59.080	2.043.842	2.272.143

Egenkapitalopgørelse 31.12.2023	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2023	169.221	0	2.101.065	2.270.286
Øvrige egenkapitalposter	-	-	576	576
Resultat	-	0	3.002	3.002
Egenkapital 31.12.2023	169.221	0	2.104.643	2.273.864

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2024	2023
1	Personaleomkostninger		
	Andre personaleomkostninger	0	-13
	Personaleomkostninger	0	-13
2	Andre eksterne omkostninger		
	Administrationshonorar	-25	-25
	Andre omkostninger	-2.237	-1.957
	Andre eksterne omkostninger	-2.262	-1.982
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, koncernmellemværender	3.601	1.358
	Renteindtægter, bank	119	154
	Andre finansielle indtægter	2.196	0
	Finansielle indtægter	5.916	1.512
4	Finansielle omkostninger		
	Renteudgifter, koncernmellemværender	-3.664	-2.115
	Andre finansielle omkostninger	0	-253
	Finansielle omkostninger	-3.664	-2.368
5	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat	501	648
	Ændring af udskudt skat	1	-6
	Regulering vedrørende tidligere år	5.561	-189
	Skat af årets resultat	6.063	453

Noter

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2024 31.12.2023

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	775	775
Kostpris ultimo	775	775
Af- og nedskrivninger primo	-397	-330
Tilgang	-74	-67
Af- og nedskrivninger ultimo	-471	-397
Regnskabsmæssig værdi	304	378

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	2.289.664	2.283.800
Tilgang	0	5.864
Afgang	-8.123	0
Regnskabsmæssig værdi	2.281.541	2.289.664

Supplerende oplysninger vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder (seneste regnskabsoplysninger):

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
BoStad Commercial I ApS	Aarhus	100%	-1.383	112.165
BoStad I ApS	Aarhus	100%	-6.966	1.500.383
Bostad II ApS	Aarhus	100%	-10.378	655.296
Bostad III ApS*	Aarhus	100%	7.696	153.129

*BoStad DS 7 ApS og BoStad DS 8 ApS er fusioneret i 2024 med BoStad DS 7 ApS som fortsættende selskab med navneskift til BoStad III ApS.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i BoStad koncernen.
Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

9 Personaleforhold

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.
Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

10 Koncernforhold

BoStad A/S er en helejet dattervirksomhed af AP Pension livsforsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn
Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

Noter

11. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 aflægges der ikke koncernregnskab.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Koncerninterne transaktioner

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem BoStad A/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pension o.l. for selskabets medarbejdere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter af koncernmellemværender, bankrenter samt renter fra SKAT.

Skat

Aktuel skat af årets resultat beregnes med den aktuelle skatteprocent af årets forventede skattepligtige indkomst.

Der beregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier. Ved beregningen anvendes den skattesats, som forventes gældende i det indkomstår, hvor den udskudte skat forventes aktualiseret. Fremførte skattemæssige underskud modregnes i grundlaget for beregning af den udskudte skat under hensyntagen til forventet fremtidig udnyttelse.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige virksomheder i koncernen, og der foretages fuld fordeling af selskabsskatter inden for sambeskatningen, så selskabsskatten afregnes virksomhederne imellem. Virksomheder med negativ skattepligtig indkomst modtager således refusion (indtægt) svarende til skatteværdien af underskuddet, der anvendes af andre virksomheder i sambeskatningen. Virksomheder med negativ skattepligtig indkomst modtager således refusion (indtægt) svarende til skatteværdien af underskuddet der anvendes af andre selskaber i sambeskatningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar værdisættes til anskaffelsesværdien med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært efter en plan over den forventede levetid, som udgør fra 3 til 5 år.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i den tilknyttede virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver indeholder udbetalte omkostninger, der vedrører efterfølgende år.

Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.