

BRIXHUUS Bolig I A/S

Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/02/2020

Ingemann Brixhuus
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BRIXHUUS Bolig I A/S

Rådhusstorvet 1

8700 Horsens

CVR-nr: 25573218

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for BRIXHUUS Bolig I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Horsens, den 06/02/2020

Direktion

Ingemann Brixhuus

Bestyrelse

Morten Sahner Brixhuus

Michael Mølgaard Brixhuus

Ingemann Brixhuus

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Selskabets udvikling

Selskabets resultat for 2019 udgør DKK 3.474.498 før skat og er som forventet.

Selskabets egenkapital pr. 31.12.2019 udgør DKK 8.935.178.

Selskabet har i årets løb færdigopført 14 rækkehuse der ved årets udgang er fuldt udlejet. Byggeriet er forløbet som forventet.

Fremtidsudsigter

Der forventes et positivt resultat for 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapportens oplysninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Den anvendte regn-skabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 oprindelig 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.

RESULTATOPGØRELSE

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af frem-med valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de samme-skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den

investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved senere videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi i op- eller nedadgående retning over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der indregnes til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne, men regnskabsmæssig negativ måles til DK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet, er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved nedskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af imidlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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 aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den indre værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen).

Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.521.870	-41.195
Resultat af ordinær primær drift		3.521.870	-41.195
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		89.064	10.292
Øvrige finansielle omkostninger	1	-136.436	-207.768
Ordinært resultat før skat		3.474.498	-238.671
Skat af årets resultat	2	-749.654	57.720
Årets resultat		2.724.844	-180.951
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.724.844	-180.951
I alt		2.724.844	-180.951

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		28.250.000	1.161.560
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	15.004.734
Materielle anlægsaktiver i alt	3	28.250.000	16.166.294
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		746.668	657.604
Finansielle anlægsaktiver i alt		746.668	657.604
Anlægsaktiver i alt		28.996.668	16.823.898
Udskudte skatteaktiver		0	53.596
Tilgodehavende skat		0	59.720
Andre tilgodehavender		0	2.000
Periodeafgrænsningsposter		14.190	2.885
Tilgodehavender i alt		14.190	118.201
Likvide beholdninger		267.354	69.279
Omsætningsaktiver i alt		281.544	187.480
Aktiver i alt		29.278.212	17.011.378

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		8.435.178	5.710.334
Egenkapital i alt		8.935.178	6.210.334
Hensættelse til udskudt skat		626.700	0
Hensatte forpligtelser i alt		626.700	0
Gæld til realkreditinstitutter		17.765.075	8.277.351
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	17.765.075	8.277.351
Gæld til realkreditinstitutter		70.881	66.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.000.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		738.826	289.008
Skyldig selskabsskat		122.954	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.018.598	168.249
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.951.259	2.523.693
Gældsforpligtelser i alt		19.716.334	10.801.044
Passiver i alt		29.278.212	17.011.378

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	5.710.334	6.210.334
Årets resultat		2.724.844	2.724.844
Egenkapital, ultimo	500.000	8.435.178	8.935.178

Selskabskapitalen er fordelt på 20 stk. á nom. 25.000 DKK eller multipla heraf.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renter tilknyttede virksomheder	101.037	147.623
Renter af anden gæld	35.399	50.451
Ej fradragsberettiget renter	0	9.694
I alt	136.436	207.768

2. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	122.954	-59.720
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	626.700	2.000
I alt	749.654	-57.720

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	2019 kr.	2018 kr.
Kostpris primo	1.161.560	1.161.560
Tilgang	24.261.890	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	25.423.450	1.161.560
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	2.826.550	0
Opskrivninger ultimo	2.826.550	0
Af- og nedskrivning primo	-0	-0
Årets afskrivning	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.250.000	1.161.560

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en mindre usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,00%. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien er opgjort konservativt.

Virksomhedens investeringsejendom består af 14 rækkehuse, der ved indgangen til 2020 er fuldt udlejet samt en byggegrund.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom samt følsomhed på årets resultat og egenkapital.

	4,50%	5,00%	5,50%
Værdi af ejendom	31.388.889	28.250.000	25.681.818
Årets resultat	5.173.177	2.724.844	721.662
Egenkapital	11.383.511	8.935.178	6.931.996

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til kreditinstitutter	70.881	17.451.576	17.835.956	8.434.787

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter derfor sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0