

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

A/S Bolig Rytterhus

Furesø

Christian X's Vej 56

8260 Viby J

CVR-nr. 28107021

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2019

Dirigent

Navn: Christian Stenbjerg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Rytterhus Furesø
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 28107021

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Bendt Mortensen
Morten Meulengracht Rasmussen
Bo Helligsøe

Direktion

Bo Helligsøe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for A/S Bolig Rytterhus Furesø.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for at være opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.05.2019

Direktion

Bo Helligsøe

Bestyrelse

Bendt Mortensen

Morten Meulengracht
Rasmussen

Bo Helligsøe

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Rytterhus Furesø

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Rytterhus Furesø for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 15.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommene beliggende Paltholmvej 118-124, 3520 Farum

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 12.698 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		771.396	(34.413)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		16.050.818	0
Driftsresultat		16.822.214	(34.413)
Andre finansielle omkostninger	1	(419.680)	(10)
Resultat før skat		16.402.534	(34.423)
Skat af årets resultat	2	(3.704.213)	7.696
Årets resultat		12.698.321	(26.727)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.350.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		689.892	0
Overført resultat		10.658.429	(26.727)
		12.698.321	(26.727)

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		83.800.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>5.797.581</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>83.800.000</u>	<u>5.797.581</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>12.750</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>12.750</u>
Anlægsaktiver		<u>83.800.000</u>	<u>5.810.331</u>
Andre tilgodehavender		6.455	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>67.928</u>
Tilgodehavender		<u>6.455</u>	<u>67.928</u>
Likvide beholdninger		<u>2.330.344</u>	<u>2.761</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.336.799</u>	<u>70.689</u>
Aktiver		<u>86.136.799</u>	<u>5.881.020</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		14.400.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.243.699	14.203
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.350.000	0
Egenkapital		17.993.699	139.203
Udskudt skat		3.672.000	104.000
Hensatte forpligtelser		3.672.000	104.000
Gæld til realkreditinstitutter		61.606.007	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	61.606.007	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	798.989	0
Deposita		1.149.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		404.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.082	18.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.365.573
Skyldig selskabsskat		137.188	0
Anden gæld		221.834	1.253.493
Kortfristede gældsforpligtelser		2.865.093	5.637.817
Gældsforpligtelser		64.471.100	5.637.817
Passiver		86.136.799	5.881.020
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstra- ordinært udbytte
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	14.203	0
Fondsaktier	14.275.000	(14.275.000)	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(689.892)
Koncerntilskud o.l.	0	5.846.067	0
Årets resultat	0	10.658.429	689.892
Egenkapital ultimo	14.400.000	2.243.699	0

	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	0	139.203
Fondsaktier	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(689.892)
Koncerntilskud o.l.	0	5.846.067
Årets resultat	1.350.000	12.698.321
Egenkapital ultimo	1.350.000	17.993.699

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	419.680	10
	419.680	10
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	136.214	(67.928)
Ændring af udskudt skat	3.567.999	116.098
Regulering vedrørende tidligere år	0	(55.866)
	3.704.213	(7.696)
	Investe-	Materielle
	rings-	anlægs-
	ejendomme	aktiver
	kr.	under
		udførelse
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	5.797.581
Overførsler	67.749.181	(67.749.181)
Tilgange	0	61.951.600
Kostpris ultimo	67.749.181	0
Årets dagsværdireguleringer	16.050.819	0
Dagsværdireguleringer ultimo	16.050.819	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	83.800.000	0

Der indgår i kostprisen for selskabets investeringsejendom renter for 650 t.kr.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,65% pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,0 mio.kr., en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 9,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen det kommende år, udgør 1.418 kr.

Noter

Størrelsen på ejendommen udgør 3.236 m². Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	798.989	61.606.007	58.689.371
	798.989	61.606.007	58.689.371

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 63.700 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 83.800 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger, nettokurstab, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver under udførelse vedrører opførelse af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.