



A/S Bolig Rytterhus Furesø

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 28107021

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.04.2021

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Jens Hjortshøj, formand

Peter Sørensen

Poul Mogensen

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.04.2021

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre

direktør

Bestyrelse

Jens Hjortshøj

formand

Peter Sørensen

Poul Mogensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i A/S Bolig Rytterhus Furesø

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Bolig Rytterhus Furesø for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 28.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Palholmvej 118-124, 3520 Farum.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 8.013 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Virksomhedens investeringsejendomme består af boligejendomme. Lejeindtægter fra boligejendomme forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.034.703	3.943.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.500.000	3.000.000
Driftsresultat		11.534.703	6.943.500
Andre finansielle omkostninger	1	(1.225.104)	(1.239.659)
Resultat før skat		10.309.599	5.703.841
Skat af årets resultat	2	(2.296.185)	(1.259.535)
Årets resultat		8.013.414	4.444.306
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	3.000.000
Overført resultat		7.413.414	1.444.306
Resultatdisponering		8.013.414	4.444.306

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		94.300.000	86.800.000
Materielle aktiver	3	94.300.000	86.800.000
Anlægsaktiver		94.300.000	86.800.000
Andre tilgodehavender		402.681	79.990
Periodeafgrænsningsposter		52.746	0
Tilgodehavender		455.427	79.990
Likvide beholdninger		185.504	2.915.394
Omsætningsaktiver		640.931	2.995.384
Aktiver		94.940.931	89.795.384

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		14.400.000	14.400.000
Overført overskud eller underskud		11.101.419	3.688.005
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	3.000.000
Egenkapital		26.101.419	21.088.005
Udskudt skat		5.962.000	4.322.000
Hensatte forpligtelser		5.962.000	4.322.000
Gæld til realkreditinstitutter		60.118.929	60.863.988
Langfristede gældsforpligtelser	4	60.118.929	60.863.988
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	803.378	801.180
Deposita		1.180.718	1.111.308
Modtagne forudbetalinger fra kunder		435.907	657.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		278.812	346.621
Skyldig skat		59.768	604.695
Kortfristede gældsforpligtelser		2.758.583	3.521.391
Gældsforpligtelser		62.877.512	64.385.379
Passiver		94.940.931	89.795.384
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.400.000	3.688.005	3.000.000	21.088.005
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	7.413.414	600.000	8.013.414
Egenkapital ultimo	14.400.000	11.101.419	600.000	26.101.419

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.213.337	1.224.043
Øvrige finansielle omkostninger	11.767	15.616
	1.225.104	1.239.659

2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	627.768	604.695
Ændring af udskudt skat	1.640.000	650.000
Regulering vedrørende tidligere år	28.417	4.840
	2.296.185	1.259.535

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	67.749.181
Kostpris ultimo	67.749.181
Dagsværdireguleringer primo	19.050.819
Årets dagsværdireguleringer	7.500.000
Dagsværdireguleringer ultimo	26.550.819
Regnskabsmæssig værdi ultimo	94.300.000

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

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,25% pr. 31.12.2020 mod 4,50% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11,4 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10,7 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.472 kr. mod 1.456 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.236 m².

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

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	803.378	801.180	60.118.929	57.885.093
	803.378	801.180	60.118.929	57.885.093

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 94.300 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.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger, 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

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 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 skat

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