



A/S Bolig Firebyer

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 28853777

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.05.2021

Tonny Elsberg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 28853777
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Allan Dam Nielsen
Johann Daniel Laux
Jan Stig Andersen

Direktion

Tonny Elsberg, 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 Firebyer.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.05.2021

Direktion

Tonny Elsberg

direktør

Bestyrelse

Allan Dam Nielsen

Johann Daniel Laux

Jan Stig Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Firebyer

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Firebyer for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

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 28.05.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af boligejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 12.840 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen omdannet fra et anpartsselskab til et aktieselskab, med virkning fra 22. februar 2020.

I den forbindelse er selskabskapitalen forhøjet fra 125 t.kr. til 23.090 t.kr. ved fondsemission.

Selskabet har efter balancedagen optaget sædvanlig realkreditbelåning på 63.000 t.kr., med sikkerhed i dets investeringsejendom. Provenuet er hovedsageligt brugt til at tilbageholde selskabets gæld til tilknyttede virksomheder og til betaling af efter balancedagen ekstraordinært vedtaget udbytte på samlet 24.407 t.kr.

Derudover er der 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		4.987.868	4.974.839
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.717.917	4.777.600
Personaleomkostninger	2	(364.899)	(269.382)
Driftsresultat		17.340.886	9.483.057
Andre finansielle indtægter		1.644	0
Andre finansielle omkostninger	3	(858.333)	(1.200.827)
Resultat før skat		16.484.197	8.282.230
Skat af årets resultat	4	(3.644.536)	(667.050)
Årets resultat		12.839.661	7.615.180
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.839.661	7.615.180
Resultatdisponering		12.839.661	7.615.180
Udbytte udloddet efter balancedagen:			
Ekstraordinært udbytte		24.406.802	0

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		91.500.000	94.000.000
Materielle aktiver	5	91.500.000	94.000.000
Anlægsaktiver		91.500.000	94.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.326	0
Andre tilgodehavender		64.570	754.332
Tilgodehavende skat		62.750	0
Periodeafgrænsningsposter		7.427	45.679
Tilgodehavender		143.073	800.011
Likvide beholdninger		3.651.320	77.594
Omsætningsaktiver		3.794.393	877.605
Aktiver		95.294.393	94.877.605

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		47.371.803	34.532.142
Egenkapital		47.496.803	34.657.142
Udskudt skat		5.504.286	2.997.000
Hensatte forpligtelser		5.504.286	2.997.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	47.251.353
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	47.251.353
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	0	2.361.565
Deposita		1.522.618	1.885.951
Modtagne forudbetalinger fra kunder		56.756	65.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.868	32.456
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	40.604.949	4.558.567
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	3.780
Skyldig skat		0	868.126
Anden gæld	8	113	196.185
Kortfristede gældsforpligtelser		42.293.304	9.972.110
Gældsforpligtelser		42.293.304	57.223.463
Passiver		95.294.393	94.877.605
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	34.532.142	34.657.142
Årets resultat	0	12.839.661	12.839.661
Egenkapital ultimo	125.000	47.371.803	47.496.803

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen omdannet fra et anpartsselskab til et aktieselskab, med virkning fra 22. februar 2020.

I den forbindelse er selskabskapitalen forhøjet fra 125 t.kr. til 23.090 t.kr. ved fondsemission.

Selskabet har efter balancedagen optaget sædvanlig realkreditbelåning på 63.000 t.kr., med sikkerhed i dets investeringsejendom. Provenuet er hovedsageligt brugt til at tilbagebetale selskabets gæld til tilknyttede virksomheder og til betaling af efter balancedagen ekstraordinært vedtaget udbytte på 24.407 t.kr.

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

2 Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	361.638	267.238
Andre omkostninger til social sikring	2.272	1.515
Andre personaleomkostninger	989	629
	364.899	269.382
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	79.399	184.093
Renteomkostninger i øvrigt	580.011	1.013.061
Øvrige finansielle omkostninger	198.923	3.673
	858.333	1.200.827

4 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.137.250	781.050
Ændring af udskudt skat	2.507.286	(114.000)
	3.644.536	667.050

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	76.041.303
Tilgange	339.999
Afgange	(13.148.544)
Kostpris ultimo	63.232.758
Dagsværdireguleringer primo	17.958.697
Årets dagsværdireguleringer	12.717.917
Tilbageførsel ved afgange	(2.409.372)
Dagsværdireguleringer ultimo	28.267.242
Regnskabsmæssig værdi ultimo	91.500.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,4% pr. 31.12.2020.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 9,4 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 11,8 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 4.015 t.kr. Forretning af kontante deposita på 1.523 t.kr indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Størrelsen på ejendommene udgør 5.414 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommene er fordelt med 2.652 kvm beliggende i Lund, 1.040 kvm beliggende i Tørring, 890 kvm beliggende i Løsning samt 832 kvm beliggende i Hornsyld. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. Det er vurderet, at ejendommene kan optages til et afkastkrav mellem 4,3% og 4,6%.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.361.565
	2.361.565

7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder består af et mellemværende med Crescendo Invest A/S. Gælden opstår i forbindelse med, at selskabet handles og rekapitaliseres. Selskabets mellemværende er indfriet i umiddelbar forlængelse af regnskabsåret i forbindelse med, at der optages sædvanlig realkreditbelåning i selskabets investeringsejendom hos Realkredit Danmark.

8 Anden gæld

	2020	2019
	kr.	kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	113	196.185
	113	196.185

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Laux Capital ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. balancedagen.

Selskabets realkreditgæld optaget i efterfølgende periode hos Realkredit Danmark er sikret ved pant i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 91.500 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 fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner 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.

Personaleomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokurstab.

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**Investerings ejendomme**

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

Investerings ejendomme 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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.