



A/S Bolig Funder Skovparken

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 29405425

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2020

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 29405425
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Bendt Mortensen, formand
Bo Helligsøe
Morten Meulengracht Rasmussen

Direktion

Bo Helligsøe, 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 01.01.2019 - 31.12.2019 for A/S Bolig Funder Skovparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.05.2020

Direktion

Bo Helligsøe

direktør

Bestyrelse

Bendt Mortensen

formand

Bo Helligsøe

Morten Meulengracht Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Funder Skovparken

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Funder Skovparken for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 26.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at investere i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 6.204 t.kr., hvilket af ledelsen anses for værende tilfredstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen omdannet fra et anpartsselskab til et aktieselskab, med virkning fra 5. marts 2019.

I den forbindelse er selskabskapitalen forhøjet fra 125 t.kr. til 12.740 t.kr. ved fondsemission.

Selskabet har efter balancedagen optaget sædvanlig realkreditbelåning på 40.600 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 samlet 8.949 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. Det vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav hvilket er beskrevet i note 5 i årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.564.413	2.684.267
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.928.846	5.361.564
Personaleomkostninger	2	(275.751)	(330.615)
Driftsresultat		10.217.508	7.715.216
Andre finansielle omkostninger	3	(2.241.366)	(1.177.069)
Resultat før skat		7.976.142	6.538.147
Skat af årets resultat	4	(1.772.048)	(1.446.415)
Årets resultat		6.204.094	5.091.732
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.204.094	5.091.732
Resultatdisponering		6.204.094	5.091.732
Udbytte udloddet efter balancedagen:			
Ekstraordinært udbytte		8.000.000	949.363

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		58.200.000	48.980.000
Materielle aktiver	5	58.200.000	48.980.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	26.555
Finansielle aktiver		0	26.555
Anlægsaktiver		58.200.000	49.006.555
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		150	0
Andre tilgodehavender		14.675	0
Tilgodehavender		14.825	0
Likvide beholdninger		2.656.236	1.840.354
Omsætningsaktiver		2.671.061	1.840.354
Aktiver		60.871.061	50.846.909

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		21.714.816	15.510.722
Egenkapital		21.839.816	15.635.722
Udskudt skat		5.164.000	3.279.232
Hensatte forpligtelser		5.164.000	3.279.232
Gæld til realkreditinstitutter		0	30.260.881
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	30.260.881
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	0	676.011
Deposita		750.885	711.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.458	31.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.090.125	30.083
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	31.935.624	198.286
Anden gæld	8	44.153	23.126
Kortfristede gældsforpligtelser		33.867.245	1.671.074
Gældsforpligtelser		33.867.245	31.931.955
Passiver		60.871.061	50.846.909
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	15.510.722	15.635.722
Årets resultat	0	6.204.094	6.204.094
Egenkapital ultimo	125.000	21.714.816	21.839.816

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen omdannet fra et anpartsselskab til et aktieselskab, med virkning fra 05. marts 2019.

I den forbindelse er selskabskapitalen forhøjet fra 125 t.kr. til 12.740 t.kr. ved fondsemission.

Selskabet har efter balancedagen optaget sædvanlig realkreditbelåning på 40.600 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 samlet 8.949 t.kr.

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

2 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	269.053	322.864
Andre omkostninger til social sikring	6.698	7.751
	275.751	330.615
Antal ansatte pr. balancedagen	0	1
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	35.500	0
Renteomkostninger i øvrigt	2.205.866	1.111.069
Øvrige finansielle omkostninger	0	66.000
	2.241.366	1.177.069

4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(112.720)	266.829
Ændring af udskudt skat	1.884.768	1.179.586
	1.772.048	1.446.415

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	34.230.839
Tilgange	1.291.154
Kostpris ultimo	35.521.993
Dagsværdireguleringer primo	14.749.161
Årets dagsværdireguleringer	7.928.846
Dagsværdireguleringer ultimo	22.678.007
Regnskabsmæssig værdi ultimo	58.200.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme 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 4,45% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,8 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 7,3 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 2,6 mio. kr. Størrelsen på ejendommene udgør 3.816 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Silkeborg. Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang som følge af til- og fraflytninger.

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

Selskabets kapitalandele er handlet den 29.11.2019 hvor selskabets investeringsejendom i underliggende overdragelsesaftale er værdiansat til 58.200 t.kr. Investeringsejendommen er dermed indregnet til den angivne værdi i overdragelsesaftalen. Den aftalte værdi af selskabets investeringsejendom understøtter ledelsens opfattelse af dagsværdien, som opgjort efter den afkastbaserede model.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	676.011
	676.011

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

	2019	2018
	kr.	kr.
Moms og afgifter	44.153	14.718
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	0	8.408
	44.153	23.126

9 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 pantsat ejendom udgør 58.200 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, dog med enkelte reklassifikationer.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af regnskabsårets periodiserede huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt øvrige indtægter relateret til udlejningsaktiviteterne. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms, afgifter og efter fradrag af afgivne lejereduktioner

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

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.