

A/S Bolig Engtoften Viby J

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 30736346

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2018

Dirigent

Navn: Christian Stenbjerg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 30736346
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Morten Meulengracht Rasmussen
Bendt Mortensen
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 01.01.2017 - 31.12.2017 for A/S Bolig Engtoften Viby J.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16.05.2018

Direktion

Bo Helligsøe

Bestyrelse

Morten Meulengracht
Rasmussen

Bendt Mortensen

Bo Helligsøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Bolig Engtoften Viby J

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Engtoften Viby J for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 16.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommene beliggende Engtoften 12, 8260 Viby J.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 13.186 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		558.341	(51.300)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>16.666.595</u>	<u>19.500.000</u>
Driftsresultat		17.224.936	19.448.700
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(395.612)</u>	<u>(239.541)</u>
Resultat før skat		16.829.324	19.209.159
Skat af årets resultat	2	<u>(3.643.764)</u>	<u>(4.225.746)</u>
Årets resultat		<u>13.185.560</u>	<u>14.983.413</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>13.185.560</u>	<u>14.983.413</u>
		<u>13.185.560</u>	<u>14.983.413</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		102.600.000	46.042.346
Materielle anlægsaktiver	3	102.600.000	46.042.346
Anlægsaktiver		102.600.000	46.042.346
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		443.651	29.680
Tilgodehavender		443.651	29.680
Likvide beholdninger		5.648.541	11.787
Omsætningsaktiver		6.092.192	41.467
Aktiver		108.692.192	46.083.813

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		14.000.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.322.365</u>	<u>16.624.841</u>
Egenkapital		<u>17.322.365</u>	<u>17.124.841</u>
Udskudt skat		<u>8.223.773</u>	<u>4.212.313</u>
Hensatte forpligtelser		<u>8.223.773</u>	<u>4.212.313</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>77.594.645</u>	<u>9.668.278</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>77.594.645</u>	<u>9.668.278</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	634.004	0
Bankgæld		3.000	0
Deposita		1.491.450	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.491.450	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.840.872	5.700.314
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.378.067
Skyldig selskabsskat		53.768	0
Anden gæld		<u>36.865</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.551.409</u>	<u>15.078.381</u>
Gældsforpligtelser		<u>83.146.054</u>	<u>24.746.659</u>
Passiver		<u>108.692.192</u>	<u>46.083.813</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	16.624.841	17.124.841
Kapitalforhøjelse	13.500.000	(13.500.000)	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(12.988.036)	(12.988.036)
Årets resultat	0	13.185.560	13.185.560
Egenkapital ultimo	14.000.000	3.322.365	17.322.365

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	395.612	239.541
	395.612	239.541
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	53.768	(29.680)
Ændring af udskudt skat	3.988.896	4.255.426
Regulering vedrørende tidligere år	(88.270)	0
Refusion i sambeskatning	(310.630)	0
	3.643.764	4.225.746
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		32.566.241
Tilgange		39.891.059
Kostpris ultimo		72.457.300
Dagsværdireguleringer primo		13.476.105
Årets dagsværdireguleringer		16.666.595
Dagsværdireguleringer ultimo		30.142.700
Regnskabsmæssig værdi ultimo		102.600.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering 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 5,00% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 9.326 t.kr., en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 11.398 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen for det kommende år, udgør 1.571 kr. størrelsen på ejendommen udgør 3.859 m2. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommen.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	634.004	77.594.645	75.272.687
	634.004	77.594.645	75.272.687

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve i alt 78.535 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 102.600 t.kr.

800.000 kr. af selskabets likvide midler er deponeret på sikringkonto til sikkerheds for opfyldelse af selskabets betalingsforpligtelser under entreprisekontrakt.

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 er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

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, salgsfremmende omkostninger 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, 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 ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 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.