

**A/S Bolig Hjortshøj**  
**c/o Crescendo A/S Christian X's vej 56**  
**8260 Viby J**  
**CVR-nr. 33082770**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2016

**Dirigent**



Navn: *Morten Rasmussen*

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

A/S Bolig Hjortshøj  
c/o Crescendo A/S Christian X's vej 56  
8260 Viby J

CVR-nr.: 33082770

Stiftet: 15.08.2010

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Bo Helligsøe, formand

Bendt Mortensen

Morten M. Rasmussen

### **Direktion**

Morten M. Rasmussen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for A/S Bolig Hjortshøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.04.2016

### Direktion

  
Morten M. Rasmussen  
direktør

### Bestyrelse

  
Bo Helligsøe  
formand

  
Bendt Mortensen

  
Morten M. Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i A/S Bolig Hjortshøj

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Bolig Hjortshøj for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 07.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i de af selskabet erhvervede ejendomme i Mejlby, samt anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets anparter er som led i en samlet selskabshandel handlet i året. Selskabet blev herefter omdannet til et A/S og selskabskapitalen blev forhøjet ved udstedelse af fondsandele, hvorefter selskabets aktier blev solgt til de nuværende ejere. Som led i værdiansættelsen af selskabet og som led i selskabets løbende værdiansættelse af selskabets ejendom til dagsværdi i regnskabsperioden, er der i regnskabsåret indhentet vurdering hos ekstern vurderingsmand.

Vurderingsmandens værdiansættelse, samt den værdiansættelse som selskabshandlen vurderes at være udtryk for har medført en opskrivning af selskabets investeringsejendomme.

Udviklingen har herudover været som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret den nye årsregnskabslov, lov nr. 738 af 13 juni 2015. Den nye årsregnskabslov er anvendt konsekvent og systematisk.

Førtidsimplementeringen medfører at forpligtigelser tilknyttet investeringsejendomme efter Årsregnskabslovens §38 ikke længere kan måles til dagsværdi. Ændringen er ikke implementeret for sammenligningstal.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af den nye årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### 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 lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommens drift og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang til lejer 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Fra og med 01.01.2015 til investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser på tidspunktet for låneoptagelsen 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 låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, annonce omkostninger mv.. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster gæld, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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 kontante beholdninger og 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, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter forudbetalt leje, der er modtaget fra lejere forud for lejers brug af det lejede.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.032.577</b>	<b>3.264.569</b>
Andre finansielle indtægter	1	101.817	156.053
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-702.943</u>	<u>-893.531</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.431.451</b>	<b>2.527.091</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.472.634	363.636
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>-193.939</u>	<u>-162.661</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>9.710.146</b>	<b>2.728.066</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>-1.665.771</u>	<u>-489.935</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.044.375</u></b>	<b><u>2.238.131</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		12.793.482	2.000.000
Overført resultat		<u>-4.749.107</u>	<u>238.131</u>
		<b><u>8.044.375</u></b>	<b><u>2.238.131</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		68.500.000	60.872.727
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>68.500.000</u>	<u>60.872.727</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>68.500.000</u>	 <u>60.872.727</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.154	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.605.738
Andre tilgodehavender		21.335	27.415
Periodeafgrænsningsposter		4.281	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>60.770</u>	<u>2.633.153</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>528.072</u>	 <u>340.503</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>588.842</u>	 <u>2.973.656</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>69.088.842</u>	 <u>63.846.383</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	8.500.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.307.515</u>	<u>14.431.622</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.807.515</u></b>	<b><u>14.556.622</u></b>
Udskudt skat		<u>5.597.502</u>	<u>4.311.412</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.597.502</u></b>	<b><u>4.311.412</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.195.308	40.205.275
Deposita		927.120	939.870
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>260.998</u>	<u>185.695</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>52.383.426</u></b>	<b><u>41.330.840</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	657.472	1.277.467
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		211.981	17.087
Skyldig selskabsskat		264.346	352.955
Anden gæld		165.581	0
Periodeafgrænsningsposter		19	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.300.399</u></b>	<b><u>3.647.509</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>53.683.825</u></b>	<b><u>44.978.349</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>69.088.842</u></b>	<b><u>63.846.383</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	14.431.622	14.556.622
Fondsaktier	8.375.000	-8.375.000	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	-12.793.482	-12.793.482
Årets resultat	0	8.044.375	8.044.375
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.500.000</b>	<b>1.307.515</b>	<b>9.807.515</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	101.672	155.739
Renteindtægter i øvrigt	<u>145</u>	<u>314</u>
	<u><b>101.817</b></u>	<u><b>156.053</b></u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	37.721
Renteomkostninger i øvrigt	<u>702.943</u>	<u>855.810</u>
	<u><b>702.943</b></u>	<u><b>893.531</b></u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	374.346	423.433
Ændring af udskudt skat	1.561.287	239.764
Regulering vedrørende tidligere år	5.335	-173.262
Effekt af ændrede skattesatser	<u>-275.197</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.665.771</b></u>	<u><b>489.935</b></u>
		<u><b>Investerings-</b></u>
		<u><b>ejendomme</b></u>
		<u><b>kr.</b></u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		45.118.038
Tilgange		<u>154.639</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>45.272.677</b></u>
Opskrivninger primo		15.754.689
Årets opskrivninger		<u>7.472.634</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>23.227.323</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>68.500.000</b></u>

Investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme er optaget til et afkast på 5% af ejendommens forventede resultat før selskabsadministration og finansielle poster.

Der er ved fastlæggelse af afskravet for investeringsejendommen lagt vægt på, at ejendommene er nyere ejendomme med en beliggenhed i nærheden af Aarhus.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	85.000	100	8.500.000
	<b>85.000</b>		<b>8.500.000</b>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000	125.000	125.000	0
Kapitalforhøjelse	8.375.000	0	0	0	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>8.500.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	547.817	1.277.467	51.195.308	49.171.741
Deposita	76.395	0	927.120	N/A
Modtagne forudbetalinger fra kunder	33.260	0	260.998	N/A
	<b>657.472</b>	<b>1.277.467</b>	<b>52.383.426</b>	<b>49.171.741</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de installationer der hører til ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 68.500 t.kr.