

A/S Bolig Hjortshøj

Christian X's Vej 56

8260 Viby J

CVR-nr. 33082770

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2019

Dirigent

Navn: Morten Meulengracht Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 33082770

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Stig Balsby Jørgensen
Anders Tromholt
Lars Sørensen

Direktion

Morten Meulengracht Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.04.2019

Direktion

Morten Meulengracht
Rasmussen

Bestyrelse

Stig Balsby Jørgensen

Anders Tromholt

Lars Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i A/S Bolig Hjortshøj

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Bolig Hjortshøj for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 03.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er salg, udvikling samt udlejning af investeringsejendommene beliggende Mejlby-parken nr. 1-26 og nr. 65-79, 8530 Hjortshøj, og Mejlbyparken nr. 25-63, 8530 Hjortshøj.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.599 t.kr., hvilket 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 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		2.679.852	2.496.217
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.796.361	6.696.486
Driftsresultat		4.476.213	9.192.703
Andre finansielle indtægter		1.785	1.715
Andre finansielle omkostninger	1	(1.144.001)	(1.185.238)
Resultat før skat		3.333.997	8.009.180
Skat af årets resultat	2	(734.719)	(1.763.259)
Årets resultat		2.599.278	6.245.921
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.000.000	0
Overført resultat		1.099.278	6.245.921
		2.599.278	6.245.921

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		77.000.000	75.200.000
Materielle anlægsaktiver	3	77.000.000	75.200.000
 Anlægsaktiver		 77.000.000	 75.200.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.498	17.019
Andre tilgodehavender		0	7.002
Tilgodehavende selskabsskat		0	69.358
Periodeafgrænsningsposter		20.865	78.338
Tilgodehavender		44.363	171.717
 Likvide beholdninger		 1.176.356	 1.470.484
 Omsætningsaktiver		 1.220.719	 1.642.201
 Aktiver		 78.220.719	 76.842.201

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		8.500.000	8.500.000
Overført overskud eller underskud		9.644.002	8.544.724
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		18.644.002	17.044.724
Udskudt skat		8.019.000	7.598.810
Hensatte forpligtelser		8.019.000	7.598.810
Gæld til realkreditinstitutter		49.509.130	50.064.850
Langfristede gældsforpligtelser	4	49.509.130	50.064.850
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	551.920	570.477
Deposita		1.010.837	986.177
Modtagne forudbetalinger fra kunder		334.360	396.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.074	144.748
Skyldig selskabsskat		27.980	3.585
Anden gæld		74.416	32.483
Kortfristede gældsforpligtelser		2.048.587	2.133.817
Gældsforpligtelser		51.557.717	52.198.667
Passiver		78.220.719	76.842.201
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	8.500.000	8.544.724	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	0
Årets resultat	0	1.099.278	1.000.000	500.000
Egenkapital ultimo	8.500.000	9.644.002	0	500.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				17.044.724
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(1.000.000)
Årets resultat				2.599.278
Egenkapital ultimo				18.644.002

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.144.001	1.185.238
	1.144.001	1.185.238
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	313.980	42.449
Ændring af udskudt skat	420.190	1.720.810
Regulering vedrørende tidligere år	549	0
	734.719	1.763.259
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		45.287.721
Tilgange		3.639
Kostpris ultimo		45.291.360
Dagsværdireguleringer primo		29.912.279
Årets dagsværdireguleringer		1.796.361
Dagsværdireguleringer ultimo		31.708.640
Regnskabsmæssig værdi ultimo		77.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Investeringsejendommene er boligejendomme beliggende i forstæderne til Aarhus.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav ved selskabets ejendomme udgør 4,75% pr. 31.12.18, uændret fra sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen det kommende år, udgør 842 kr. imod 833 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 5.100 m2. Der har i regnskabsåret været under 2% tomgang i ejendommene.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	551.920	570.477	49.509.130	47.432.149
	551.920	570.477	49.509.130	47.432.149

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets mellemværende med realkreditinstitut og pengeinstitut er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebrev på i alt 51.994 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendommen udgør 77.000 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. Enkelte poster er ændret ved reklasifikation.

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 eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet, når der er opnået endelig ret til vederlaget og målet til dagsværdien på 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 og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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, der er reguleret for betalt acontoskat.