



A/S Bolig Hjortshøj

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 33082770

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.04.2022

Bo Helligsøe
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 33082770
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Anders Tromholt, formand
Lars Sørensen
Johannes Stampe Lambertsen Sørensen

Direktion

Lars Sørensen, 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 01.01.2021 - 31.12.2021 for A/S Bolig Hjørtshøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.04.2022

Direktion

Lars Sørensen

direktør

Bestyrelse

Anders Tromholt

formand

Lars Sørensen

Johannes Stampe Lambertsen 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 20.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling samt udlejning af investeringsejendommene beliggende Mejlbyparken 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 7.998 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.649.324	3.578.110
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.686.025	2.071.251
Driftsresultat		11.335.349	5.649.361
Andre finansielle indtægter		0	209
Andre finansielle omkostninger		(1.091.673)	(1.095.162)
Resultat før skat		10.243.676	4.554.408
Skat af årets resultat	1	(2.245.351)	(1.026.733)
Årets resultat		7.998.325	3.527.675
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.600.000
Overført resultat		5.998.325	1.927.675
Resultatdisponering		7.998.325	3.527.675

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		87.400.000	79.700.000
Materielle aktiver	2	87.400.000	79.700.000
Anlægsaktiver		87.400.000	79.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.491	15.172
Periodeafgrænsningsposter		0	19.300
Tilgodehavender		12.491	34.472
Likvide beholdninger		1.808.913	1.883.847
Omsætningsaktiver		1.821.404	1.918.319
Aktiver		89.221.404	81.618.319

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		8.500.000	8.500.000
Overført overskud eller underskud		18.504.435	12.506.110
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.600.000
Egenkapital		29.004.435	22.606.110
Udskudt skat		10.367.000	8.652.000
Hensatte forpligtelser		10.367.000	8.652.000
Gæld til realkreditinstitutter		47.670.031	48.262.245
Langfristede gældsforpligtelser	3	47.670.031	48.262.245
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	601.738	595.927
Deposita		1.090.085	1.044.395
Modtagne forudbetalinger fra kunder		338.151	302.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.896	41.010
Skyldig skat		3.153	35.008
Anden gæld		68.915	78.851
Kortfristede gældsforpligtelser		2.179.938	2.097.964
Gældsforpligtelser		49.849.969	50.360.209
Passiver		89.221.404	81.618.319

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.500.000	12.506.110	1.600.000	22.606.110
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.600.000)	(1.600.000)
Årets resultat	0	5.998.325	2.000.000	7.998.325
Egenkapital ultimo	8.500.000	18.504.435	2.000.000	29.004.435

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	539.153	523.008
Ændring af udskudt skat	1.715.000	479.000
Regulering vedrørende tidligere år	(8.802)	24.725
	2.245.351	1.026.733

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	45.320.109
Tilgange	13.975
Kostpris ultimo	45.334.084
Dagsværdireguleringer primo	34.379.891
Årets dagsværdireguleringer	7.686.025
Dagsværdireguleringer ultimo	42.065.916
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.400.000

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. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,5% pr. 31.12.2021.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10,8 mio. kr.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 1.359 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m2. for ejendommen det kommede år udgør 876 kr. imod 860 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 5.100 m2.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	601.738	595.927	47.670.031	43.699.175
	601.738	595.927	47.670.031	43.699.175

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 51.994 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 87.400 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, øvrige driftsindtægter, 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, 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortiseringstillæg 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 ejendommens 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 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.

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.

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 skat

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