



## A/S Bolig Hjortshøj

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

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.04.2021

---

**Christian Stenbjerre**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 33082770  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Lars Sørensen  
Johannes Stampe Lambertsen Sørensen  
Anders Tromholt

## Direktion

Morten Meulengracht 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.04.2021

## Direktion

**Morten Meulengracht Rasmussen**

direktør

## Bestyrelse

**Lars Sørensen**

**Johannes Stampe Lambertsen Sørensen**

**Anders Tromholt**

# 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 revisors 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 21.04.2021

## **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 3.528 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen 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 3 i årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.578.110</b>	<b>3.600.320</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.071.251	600.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.649.361</b>	<b>4.200.320</b>
Andre finansielle indtægter		209	1.852
Andre finansielle omkostninger		(1.095.162)	(1.080.675)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.554.408</b>	<b>3.121.497</b>
Skat af årets resultat	1	(1.026.733)	(687.064)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.527.675</b>	<b>2.434.433</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.600.000	1.500.000
Overført resultat		1.927.675	934.433
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.527.675</b>	<b>2.434.433</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		79.700.000	77.600.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>79.700.000</b>	<b>77.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>79.700.000</b>	<b>77.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.172	19.194
Periodeafgrænsningsposter		19.300	21.277
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.472</b>	<b>40.471</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.883.847</b>	<b>2.654.503</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.918.319</b>	<b>2.694.974</b>
<b>Aktiver</b>		<b>81.618.319</b>	<b>80.294.974</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		8.500.000	8.500.000
Overført overskud eller underskud		12.506.110	10.578.435
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.600.000	1.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>22.606.110</b>	<b>20.578.435</b>
Udskudt skat		8.652.000	8.173.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.652.000</b>	<b>8.173.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		48.262.245	48.828.452
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>48.262.245</b>	<b>48.828.452</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	595.927	621.904
Deposita		1.044.395	1.123.099
Modtagne forudbetalinger fra kunder		302.773	311.789
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.010	52.868
Skyldig skat		35.008	555.388
Anden gæld		78.851	50.039
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.097.964</b>	<b>2.715.087</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.360.209</b>	<b>51.543.539</b>
<b>Passiver</b>		<b>81.618.319</b>	<b>80.294.974</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.500.000	10.578.435	1.500.000	20.578.435
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	1.927.675	1.600.000	3.527.675
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.500.000</b>	<b>12.506.110</b>	<b>1.600.000</b>	<b>22.606.110</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	523.008	532.300
Ændring af udskudt skat	479.000	154.000
Regulering vedrørende tidligere år	24.725	764
	<b>1.026.733</b>	<b>687.064</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	45.291.360
Tilgange	28.749
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.320.109</b>
Dagsværdireguleringer primo	32.308.640
Årets dagsværdireguleringer	2.071.251
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>34.379.891</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>79.700.000</b>

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 4,75% pr. 31.12.2020 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,8 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,9 mio. kr.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 1.298 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m<sup>2</sup>. for ejendommen det kommede år udgør 860 kr. imod 840 sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 5.100 m<sup>2</sup>.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	595.927	621.904	48.262.245	46.044.504
	<b>595.927</b>	<b>621.904</b>	<b>48.262.245</b>	<b>46.044.504</b>

### 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 79.700 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, salg fremmende 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 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.

**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.