

\*

## **A/S Bolig Brohaven Hørning**

Christian X's Vej 56  
8260 Viby J  
CVR-nr. 37643084

## **Årsrapport 01.07.2017 - 31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Christian Stenbjerre

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 37643084  
Stiftet: 25.04.2016  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Bendt Mortensen, Bestyrelsesformand  
Morten Meulengracht Rasmussen  
Bo Helligsøe

### Direktion

Bo Helligsøe, 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 01.07.2017 - 31.12.2017 for A/S Bolig Brohaven Hørning.

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 01.07.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.05.2018

### Direktion

Bo Helligsøe  
Direktør

### Bestyrelse

Bendt Mortensen  
Bestyrelsesformand

Morten Meulengracht  
Rasmussen

Bo Helligsøe

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i A/S Bolig Brohaven Hørning

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Bolig Brohaven Hørning for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2017 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 15.05.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Brohaven 5B, 8362 Hørning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 64 t.kr. Underskuddet er en følge af at der har været opstartsomkostninger i forbindelse med selskabets udlejningsaktiviteter.

### 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>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>656.367</b>	<b>(9.500)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(46.045)	12.163.377
<b>Driftsresultat</b>		<b>610.322</b>	<b>12.153.877</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(679.613)	(61.199)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(69.291)</b>	<b>12.092.678</b>
Skat af årets resultat	2	4.889	(2.660.389)
<b>Årets resultat</b>		<b>(64.402)</b>	<b>9.432.289</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(64.402)	9.432.289
		<b>(64.402)</b>	<b>9.432.289</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		44.893.000	44.893.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>44.893.000</b>	<b>44.893.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.893.000</b>	<b>44.893.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		17.188	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.188</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.012.719</b>	<b>50.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.029.907</b>	<b>50.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.922.907</b>	<b>44.943.000</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		9.000.000	100.000
Overført overskud eller underskud		(64.402)	9.432.289
<b>Egenkapital</b>		<b>8.935.598</b>	<b>9.532.289</b>
Udskudt skat		2.655.500	2.660.389
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.655.500</b>	<b>2.660.389</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	22.699.668
Bankgæld		26.150.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.150.000</b>	<b>22.699.668</b>
Deposita		671.700	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		560.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.653.651	3.460.045
Anden gæld		7.295.658	6.590.609
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.181.809</b>	<b>10.050.654</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.331.809</b>	<b>32.750.322</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.922.907</b>	<b>44.943.000</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	100.000	9.432.289	9.532.289
Fondsaktier	8.900.000	(8.900.000)	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(532.289)	(532.289)
Årets resultat	0	(64.402)	(64.402)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>(64.402)</b>	<b>8.935.598</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	679.613	61.199
	<b>679.613</b>	<b>61.199</b>
	<b>2017</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(4.889)	2.660.389
	<b>(4.889)</b>	<b>2.660.389</b>
		<b>Investe-</b>
		<b>rings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		32.729.623
Tilgange		46.045
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>32.775.668</b>
Dagsværdireguleringer primo		12.163.377
Årets dagsværdireguleringer		(46.045)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>12.117.332</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>44.893.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger 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 5,1% pr. 31.12.17 mod 4,9% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,0 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,9 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år, udgør 1.038 kr. mod 1.017 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.735 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret været tomgang i året, da ejendommen har været under opførelse med påbegyndte indflytninger ultimo sidste regnskabsår, pr. balancedag er ejendommen uden tomgang i færdiggjorte lejemål.

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets mellemværende med pengeinstituttet, på 26.150 t.kr., er sikret ved pant i ejendom, ved et tinglyst ejerpantebrev på 23.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 44.939 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.07-30.06 til kalenderårsregnskab. Første regnskabsår efter omlægning udgør perioden 01.07-31.12. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men sammenligninstillene er ikke direkte sammenlignelige som følge af at der er tale om et omlægningsår.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og 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 selskabsadministrationsomkostninger, 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, herunder rentekomkostninger til bank.

#### 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.

## 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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 nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.