

## **A/S Bolig Brohaven Hørning**

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

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2019

### **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 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	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: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Bendt Mortensen, Bestyrelsesformand  
Hans Madsen  
Christian Gersdorff Stenbjerre

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.04.2019

### Direktion

Bo Helligsøe  
Direktør

### Bestyrelse

Bendt Mortensen  
Bestyrelsesformand

Hans Madsen

Christian Gersdorff Stenbjerre

## 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 01.01.2018 - 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 30.04.2019

## 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 overskud på 2.649 t.kr., hvilket af ledelsen 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

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.973.042</b>	<b>656.367</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.119.500	(46.045)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.092.542</b>	<b>610.322</b>
Andre finansielle indtægter	1	20.295	0
Andre finansielle omkostninger	2	(719.449)	(679.613)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.393.388</b>	<b>(69.291)</b>
Skat af årets resultat	3	(744.809)	4.889
<b>Årets resultat</b>		<b>2.648.579</b>	<b>(64.402)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.648.579	(64.402)
		<b>2.648.579</b>	<b>(64.402)</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		47.100.000	44.893.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>47.100.000</b>	<b>44.893.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.100.000</b>	<b>44.893.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.500	0
Andre tilgodehavender		44.935	0
Periodeafgrænsningsposter		0	17.188
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.435</b>	<b>17.188</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.311.165</b>	<b>3.012.719</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.358.600</b>	<b>3.029.907</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.458.600</b>	<b>47.922.907</b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		2.584.177	(64.402)
<b>Egenkapital</b>		<b>11.584.177</b>	<b>8.935.598</b>
Udskudt skat		3.258.500	2.655.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.258.500</b>	<b>2.655.500</b>
Bankgæld		26.150.000	26.150.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.150.000</b>	<b>26.150.000</b>
Deposita		531.919	671.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		415.875	560.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.652	1.653.651
Skyldig selskabsskat		141.809	0
Anden gæld		6.294.668	7.295.658
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.465.923</b>	<b>10.181.809</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.615.923</b>	<b>36.331.809</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.458.600</b>	<b>47.922.907</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	9.000.000	(64.402)	8.935.598
Årets resultat	0	2.648.579	2.648.579
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>2.584.177</b>	<b>11.584.177</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	20.295	0
	<b>20.295</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	719.449	679.613
	<b>719.449</b>	<b>679.613</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	141.809	0
Ændring af udskudt skat	603.000	(4.889)
	<b>744.809</b>	<b>(4.889)</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo		32.775.668
Tilgange		87.500
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>32.863.168</b>
Dagsværdireguleringer primo		12.117.332
Årets dagsværdireguleringer		2.119.500
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>14.236.832</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>47.100.000</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 4,5% pr. 31.12.18 mod 5,1% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,8 mio. kr.

## Noter

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalt leje på 948 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år, udgør 956 kr. mod 1.038 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.735 m<sup>2</sup>.

Der har ikke i regnskabsåret været væsentlig tomgang i ejendommen.

### **5. 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 47.100 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.

### Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var påvirket af omlæggelse af regnskabsår, og dækker perioden 01.07.2017 – 31.12.2017. Sammenligningstallene er dermed ikke direkte sammenlignelig med tallene for 2018.

### Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har i året valgt at ændre skøn for opgørelse af dagsværdien, således at værdien af modtagen deposita og forudbetalt husleje, i modsætningen til tidligere, tillægges ejendommens kapitaliserede værdi værdi krone for krone.

Ændringen i det regnskabsmæssige skøn, der indgår i dagsværdiberegningen, foretages under hensyntagen til ledelsens opfattelse af hvad der er en markedskonform værdiansættelsesmetode.

Ændringen medfører isoleret set en stigning i ejendomsværdien på 948 t.kr. ved uændret afkastkrav og dermed en tilsvarende stigning i balancen.

Ændringen medfører en øget udskudt skat på 209 t.kr., øger årets resultat med 739 kr. og øger egenkapitalen med 739 kr.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 bank mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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.

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.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer, indgår i værdiopgørelsen og tillægges herefter ejendomsværdien krone for krone.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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, reguleret for betalt acontoskat.