



A/S Bolig Brohaven Hørning

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.05.2020

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 37643084
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Bendt Mortensen, formand
Christian Gersdorff Stenbjerre
Hans Madsen

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.05.2020

Direktion

Bo Helligsøe

direktør

Bestyrelse

Bendt Mortensen

formand

Christian Gersdorff Stenbjerre

Hans Madsen

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 13.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.167 t.kr., hvilet af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen opnået ny finansiering af selskabets ejendom, hvormed selskabets kapitalberedskab for de kommende år er vurderet tilfredsstillende.

Virksomhedens investeringsejendomme består af boligejendomme. Lejeindtægter fra boligejendomme forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav, hvilket er beskrevet i note 3 i årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.929.932	1.973.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.900.000	2.119.500
Driftsresultat		4.829.932	4.092.542
Andre finansielle indtægter		0	20.295
Andre finansielle omkostninger		(764.060)	(719.449)
Resultat før skat		4.065.872	3.393.388
Skat af årets resultat	1	(898.449)	(744.809)
Årets resultat		3.167.423	2.648.579
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Overført resultat		1.967.423	2.648.579
Resultatdisponering		3.167.423	2.648.579

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		50.000.000	47.100.000
Materielle aktiver	2	50.000.000	47.100.000
Anlægsaktiver		50.000.000	47.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.345	2.500
Andre tilgodehavender		5.923	44.935
Periodeafgrænsningsposter		14.375	0
Tilgodehavender		28.643	47.435
Likvide beholdninger		1.854.772	1.311.165
Omsætningsaktiver		1.883.415	1.358.600
Aktiver		51.883.415	48.458.600

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		4.551.600	2.584.177
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Egenkapital		14.751.600	11.584.177
Udskudt skat		3.924.000	3.258.500
Hensatte forpligtelser		3.924.000	3.258.500
Bankgæld		0	26.150.000
Langfristede gældsforpligtelser		0	26.150.000
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		26.150.000	0
Deposita		670.601	531.919
Modtagne forudbetalinger fra kunder		427.795	415.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.097	81.652
Skyldig selskabsskat		228.998	141.809
Anden gæld	3	5.630.324	6.294.668
Kortfristede gældsforpligtelser		33.207.815	7.465.923
Gældsforpligtelser		33.207.815	33.615.923
Passiver		51.883.415	48.458.600

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.000.000	2.584.177	0	11.584.177
Årets resultat	0	1.967.423	1.200.000	3.167.423
Egenkapital ultimo	9.000.000	4.551.600	1.200.000	14.751.600

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	228.998	141.809
Ændring af udskudt skat	665.500	603.000
Regulering vedrørende tidligere år	3.951	0
	898.449	744.809

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	32.863.168
Kostpris ultimo	32.863.168
Dagsværdireguleringer primo	14.236.832
Årets dagsværdireguleringer	2.900.000
Dagsværdireguleringer ultimo	17.136.832
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.000.000

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. 31.12.19 mod 4,5 % sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.883 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 6.104 t.kr.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalt leje på 1.099 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år, udgør 992 kr. mod 973 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.735 m².

Der har ikke i regnskabsåret været væsentlig tomgang i ejendommen.

3 Anden gæld

	2019	2018
	kr.	kr.
Moms og afgifter	5.545.865	6.163.683
Anden gæld i øvrigt	84.459	130.985
	5.630.324	6.294.668

Moms og afgifter består primært af selskabets momsreguleringsforpligtelse, som er indbetalt fuldstændigt i den efterfølgende periode, i forbindelse med endelige ibrugtagningstilladelse, afmeldning af moms og optagelse af almindelig realkreditbelåning af selskabets ejendom.

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 50.000 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.

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 og andre 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 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 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**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.