



A/S Bolig Brohaven Hørning

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.05.2022

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 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 Brohaven Hørning

Christian X's Vej 56

8260 Viby J

CVR-nr.: 37643084

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Henrik Koch

Hans Madsen

Peter Thorlund Haahr

Direktion

Henrik Koch, 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 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 03.05.2022

Direktion

Henrik Koch
direktør

Bestyrelse

Henrik Koch

Hans Madsen

Peter Thorlund Haahr

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 01.01.2021 - 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 03.05.2022

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 6.140 t.kr., hvilket af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.330.235 | 1.343.993 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 6.820.534 | 3.211 |
| Driftsresultat | | 8.150.769 | 1.347.204 |
| Andre finansielle omkostninger | | (278.393) | (334.552) |
| Resultat før skat | | 7.872.376 | 1.012.652 |
| Skat af årets resultat | 1 | (1.732.313) | (233.593) |
| Årets resultat | | 6.140.063 | 779.059 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 600.000 | 0 |
| Overført resultat | | 5.540.063 | 779.059 |
| Resultatdisponering | | 6.140.063 | 779.059 |

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 57.000.000 | 50.150.000 |
| Materielle aktiver | 2 | 57.000.000 | 50.150.000 |
| Anlægsaktiver | | 57.000.000 | 50.150.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 11.794 | 0 |
| Tilgodehavende skat | | 12.687 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.621 | 1.805 |
| Tilgodehavender | | 30.102 | 1.805 |
| Likvide beholdninger | | 263.332 | 220.530 |
| Omsætningsaktiver | | 293.434 | 222.335 |
| Aktiver | | 57.293.434 | 50.372.335 |

Passiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 9.000.000 | 9.000.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 10.870.722 | 5.330.659 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 600.000 | 0 |
| Egenkapital | | 20.470.722 | 14.330.659 |
| Udskudt skat | | 5.480.000 | 3.953.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 5.480.000 | 3.953.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 29.687.877 | 30.207.584 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 29.687.877 | 30.207.584 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3 | 533.533 | 534.195 |
| Deposita | | 674.110 | 680.909 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 298.800 | 378.830 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 95.470 | 164.452 |
| Skyldig skat | | 0 | 9.854 |
| Anden gæld | | 52.922 | 112.852 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.654.835 | 1.881.092 |
| Gældsforpligtelser | | 31.342.712 | 32.088.676 |
| Passiver | | 57.293.434 | 50.372.335 |
| 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 | 9.000.000 | 5.330.659 | 0 | 14.330.659 |
| Årets resultat | 0 | 5.540.063 | 600.000 | 6.140.063 |
| Egenkapital ultimo | 9.000.000 | 10.870.722 | 600.000 | 20.470.722 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Aktuel skat | 205.313 | 193.854 |
| Ændring af udskudt skat | 1.527.000 | 29.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 10.739 |
| | 1.732.313 | 233.593 |

2 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 33.009.957 |
| Tilgange | 29.466 |
| Kostpris ultimo | 33.039.423 |
| Dagsværdireguleringer primo | 17.140.043 |
| Årets dagsværdireguleringer | 6.820.534 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 23.960.577 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 57.000.000 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen,

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,02% pr. 31.12.2021 mod 4,49% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8 mio.kr.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalt leje på 973 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 986 kr. mod 980 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.735 m². Der har ikke i regnskabsåret været væsentlig tomgang i ejendommen.

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 | 533.533 | 534.195 | 29.687.877 | 27.755.900 |
| | 533.533 | 534.195 | 29.687.877 | 27.755.900 |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 31.454 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 57.000 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, 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.

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 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 jendomme. 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 jendomme. 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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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