



## A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg

Christian X's Vej 56  
8260 Viby J  
CVR-nr. 37785296

## Årsrapport 01.10.2019 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.05.2020

---

**Christian Stenbjerre**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 37785296  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.10.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Svend Dueholm Jensen  
Kaj Porup  
Leif Hede-Nielsen

## Direktion

Bo Helligsøe

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen & direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 31.12.2019 for A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg.

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 01.10.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 26.05.2020

## Direktion

**Bo Helligsøe**

## Bestyrelse

**Svend Dueholm Jensen**

**Kaj Porup**

**Leif Hede-Nielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg for regnskabsåret 01.10.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 26.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at investere i fast ejendom samt udlejning heraf.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er omdannet fra et anpartsselskab til et aktieselskab med virkning fra 1. november 2019.

I den forbindelse er selskabskapitalen forhøjet fra 50 t.kr. til 16.093 t.kr. ved fondsemission.

Endvidere er der ved den ekstraordinære generalforsamling besluttet at omlægge regnskabsåret, således regnskabsåret fremadrettet omfatter perioden 1. januar - 31. december. Som følge heraf udgør indeværende regnskabsår kun 3 måneder, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed med sidste regnskabsår.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke 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. 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.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>747.501</b>	<b>2.890.472</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(34.375)	218.620
<b>Driftsresultat</b>		<b>713.126</b>	<b>3.109.092</b>
Andre finansielle indtægter	1	3.719	276.572
Andre finansielle omkostninger	2	(491.822)	(2.428.933)
<b>Resultat før skat</b>		<b>225.023</b>	<b>956.731</b>
Skat af årets resultat	3	(185.952)	(121.854)
<b>Årets resultat</b>		<b>39.071</b>	<b>834.877</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.898.221	0
Overført resultat		(2.859.150)	834.877
<b>Resultatdisponering</b>		<b>39.071</b>	<b>834.877</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		120.140.000	120.140.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>120.140.000</b>	<b>120.140.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>120.140.000</b>	<b>120.140.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.559
Andre tilgodehavender		89.999	127.862
Periodeafgrænsningsposter		0	72.097
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.999</b>	<b>208.518</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.920.596</b>	<b>786.192</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.010.595</b>	<b>994.710</b>
<b>Aktiver</b>		<b>124.150.595</b>	<b>121.134.710</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		16.093.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.382.771	78.284.921
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	(58.000.000)
<b>Egenkapital</b>		<b>17.475.771</b>	<b>20.334.921</b>
Udskudt skat		9.777.000	9.785.229
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.777.000</b>	<b>9.785.229</b>
Gæld til realkreditinstitutter		92.830.577	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>92.830.577</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.189.637	0
Deposita		1.578.900	1.630.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		482.628	59.654
Skyldig selskabsskat		226.788	32.607
Anden gæld		589.294	89.291.559
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.067.247</b>	<b>91.014.560</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>96.897.824</b>	<b>91.014.560</b>
<b>Passiver</b>		<b>124.150.595</b>	<b>121.134.710</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	78.284.921	(58.000.000)	20.334.921
Fondsaktier	16.043.000	(16.043.000)	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.898.221)	(2.898.221)
Øvrige egenkapitalposter	0	(58.000.000)	58.000.000	0
Årets resultat	0	(2.859.150)	2.898.221	39.071
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>16.093.000</b>	<b>1.382.771</b>	<b>0</b>	<b>17.475.771</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018/19 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	276.572
Renteindtægter i øvrigt	3.719	0
	<b>3.719</b>	<b>276.572</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018/19 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	220.007	1.570.840
Øvrige finansielle omkostninger	271.815	858.093
	<b>491.822</b>	<b>2.428.933</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	194.181	32.607
Ændring af udskudt skat	(8.229)	(40.964)
Refusion i sambeskatning	0	130.211
	<b>185.952</b>	<b>121.854</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	75.804.949
Tilgange	34.375
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>75.839.324</b>
Dagsværdireguleringer primo	44.335.051
Årets dagsværdireguleringer	(34.375)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>44.300.676</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>120.140.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,34% pr. 31.12.2019, mod 4,28% pr. 30.09.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med

11,9 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 15 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.579 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 5,1 mio. kr. Størrelsen på ejendommene udgør 5.847 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Silkeborg. Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang som følge af til- og fraflytninger.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Selskabets kapitalandele er handlet den 18.09.2019 hvor selskabets investeringsejendom i underliggende overdragelsesaftale er værdiansat til 120.140 t.kr. Investeringsejendommen er dermed indregnet til den angivne værdi i overdragelsesaftalen. Den aftalte værdi af selskabets investeringsejendom understøtter ledelsens opfattelse af dagsværdien, som opgjort efter den afkastbaserede model.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.189.637	92.830.577	88.627.175
	<b>1.189.637</b>	<b>92.830.577</b>	<b>88.627.175</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom i form af tinglyste realkreditpantebreve på i alt 94.700 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 120.140 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

Som følge af omlægning af regnskabsåret er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene i resultatopgørelsen og tilhørende noter for sidste regnskabsår. Omlægningsåret omfatter perioden 01.10.2019 - 31.12.2019, svarende til 3 måneder.

## 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 regnskabsårets periodiserede huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt øvrige indtægter relateret til udlejningsaktiviteterne.

Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms, afgifter og efter fradrag af afgivne lejereduktioner

**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 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, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt amortisering 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 nominel værdi.

**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.