



A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg

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

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.02.2020

Christian Stenbjerre
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2018/19 | 7 |
| Balance pr. 30.09.2019 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 37785296
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Bestyrelse

Kaj Porup
Leif Hede-Nielsen
Svend Dueholm Jensen

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 01.10.2018 - 30.09.2019 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. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 28.02.2020

Direktion

Bo Helligsøe

Bestyrelse

Kaj Porup

Leif Hede-Nielsen

Svend Dueholm Jensen

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 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 28.02.2020

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen 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.

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

Resultatopgørelse for 2018/19

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|---|------|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 2.890.472 | 5.629.244 |
| Personaleomkostninger | 2 | 0 | (62.162) |
| Driftsresultat | | 2.890.472 | 5.567.082 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 276.572 | 404.807 |
| Andre finansielle omkostninger | | (2.428.933) | (4.294.466) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 738.111 | 1.677.423 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 218.620 | 31.960.296 |
| Resultat før skat | | 956.731 | 33.637.719 |
| Skat af årets resultat | 4 | (121.854) | (7.402.684) |
| Årets resultat | | 834.877 | 26.235.035 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 834.877 | 26.235.035 |
| Resultatdisponering | | 834.877 | 26.235.035 |
| Udbytte udloddet efter balancedagen: | | | |
| Ekstraordinært udbytte | | 2.898.221 | 0 |

Balance pr. 30.09.2019

Aktiver

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsjendomme | | 120.140.000 | 119.950.000 |
| Materielle aktiver | 5 | 120.140.000 | 119.950.000 |
| Anlægsaktiver | | 120.140.000 | 119.950.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 8.559 | 69.419 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 222.069.834 |
| Andre tilgodehavender | | 127.862 | 2.243.614 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 532.270 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 72.097 | 310.931 |
| Tilgodehavender | | 208.518 | 225.226.068 |
| Likvide beholdninger | | 786.192 | 2.442.104 |
| Omsætningsaktiver | | 994.710 | 227.668.172 |
| Aktiver | | 121.134.710 | 347.618.172 |

Passiver

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 78.284.921 | 77.450.044 |
| Foreslået ekstraordinært udbytte | | (58.000.000) | 0 |
| Egenkapital | | 20.334.921 | 77.500.044 |
| Udskudt skat | | 9.785.229 | 9.826.193 |
| Hensatte forpligtelser | | 9.785.229 | 9.826.193 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 195.225.186 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 0 | 195.225.186 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6 | 0 | 943.436 |
| Deposita | | 1.630.740 | 1.587.045 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 91.880 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 59.654 | 3.866.718 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 45.999.759 |
| Skyldig selskabsskat | | 32.607 | 12.573.684 |
| Anden gæld | 7 | 89.291.559 | 4.227 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 91.014.560 | 65.066.749 |
| Gældsforpligtelser | | 91.014.560 | 260.291.935 |
| Passiver | | 121.134.710 | 347.618.172 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr. | I alt kr. |
|---------------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 77.450.044 | 0 | 77.500.044 |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | (58.000.000) | (58.000.000) |
| Årets resultat | 0 | 834.877 | 0 | 834.877 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 78.284.921 | (58.000.000) | 20.334.921 |

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen 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.

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

2 Personaleomkostninger

| | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Gager og lønninger | 0 | 55.819 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 6.482 |
| Andre personaleomkostninger | 0 | (139) |
| | 0 | 62.162 |
| | | |
| Antal ansatte pr. balancedagen | 0 | 0 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 276.572 | 263.141 |
| Øvrige finansielle indtægter | 0 | 141.666 |
| | 276.572 | 404.807 |

4 Skat af årets resultat

| | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Aktuel skat | 32.607 | 12.573.684 |
| Ændring af udskudt skat | (40.964) | (5.171.000) |
| Refusion i sambeskatning | 130.211 | 0 |
| | 121.854 | 7.402.684 |

5 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo | 75.804.949 |
| Kostpris ultimo | 75.804.949 |
| Dagsværdireguleringer primo | 44.145.051 |
| Årets dagsværdireguleringer | 190.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 44.335.051 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 120.140.000 |

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 4,28% pr. 30.09.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 12,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 15,5 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 5,1 mio. kr. Størrelsen på ejendommene udgør 5.847 m², 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.

6 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr. |
|--------------------------------|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 943.436 |
| | 943.436 |

7 Anden gæld

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|-------------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Moms og afgifter | 0 | (954) |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 0 | 4.466 |
| Anden gæld i øvrigt | 89.291.559 | 715 |
| | 89.291.559 | 4.227 |

Anden gæld i øvrigt består af et mellemværende med Crescendo Invest A/S. Gælden opstår i forbindelse med, at selskabet handles og rekapitaliseres. Selskabets mellemværende er indfriet i umiddelbar forlængelse af regnskabsåret i forbindelse med, at der optages sædvanlig realkreditbelåning i selskabets investeringsejendom hos Realkredit Danmark.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. balancedagen.

Selskabets realkreditgæld optaget i efterfølgende periode hos Realkredit Danmark er sikret ved pant i selskabets investeringsejendom.

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.

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. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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, 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 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.

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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.

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.