



A/S Bolig Sømoseparken Ballerup

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 38598465

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.03.2021

Christian Stenbjerre
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Sømoseparken Ballerup
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 38598465
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Mogens Weel Krammer, formand
Erling Højsgaard
Lars Sørensen

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for A/S Bolig Sømoseparken Ballerup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.03.2021

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre

Bestyrelse

Mogens Weel Krammer
formand

Erling Højsgaard

Lars Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i A/S Bolig Sømoseparken Ballerup

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Bolig Sømoseparken Ballerup for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 18.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at købe, eje og drive ejendommen matrikelnummer 13mx beliggende Sømoseparken 78, 2750 Ballerup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 3.808 t.kr., hvilket af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen 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. Det vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.929.836	119.907
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.272.721	10.790.396
Driftsresultat		5.202.557	10.910.303
Andre finansielle omkostninger		(320.674)	(651.135)
Resultat før skat		4.881.883	10.259.168
Skat af årets resultat	1	(1.073.846)	(2.340.879)
Årets resultat		3.808.037	7.918.289
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	750.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	2.866.143
Overført resultat		2.808.037	4.302.146
Resultatdisponering		3.808.037	7.918.289

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		48.600.000	45.200.000
Materielle aktiver	2	48.600.000	45.200.000
Anlægsaktiver		48.600.000	45.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	284
Periodeafgrænsningsposter		844	0
Tilgodehavender		844	284
Likvide beholdninger		1.448.865	2.676.077
Omsætningsaktiver		1.449.709	2.676.361
Aktiver		50.049.709	47.876.361

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		6.398.000	6.398.000
Overført overskud eller underskud		8.859.896	6.051.859
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	750.000
Egenkapital		16.257.896	13.199.859
Udskudt skat		4.526.000	3.710.000
Hensatte forpligtelser		4.526.000	3.710.000
Gæld til realkreditinstitutter		27.829.504	28.097.269
Langfristede gældsforpligtelser	3	27.829.504	28.097.269
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	292.705	309.480
Deposita		605.940	609.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		235.913	203.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.055	1.112.782
Skyldig skat		27.846	0
Anden gæld		161.850	634.171
Kortfristede gældsforpligtelser		1.436.309	2.869.233
Gældsforpligtelser		29.265.813	30.966.502
Passiver		50.049.709	47.876.361
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.398.000	6.051.859	750.000	13.199.859
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(750.000)	(750.000)
Årets resultat	0	2.808.037	1.000.000	3.808.037
Egenkapital ultimo	6.398.000	8.859.896	1.000.000	16.257.896

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	257.846	0
Ændring af udskudt skat	816.000	2.358.000
Refusion i sambeskatning	0	(17.121)
	1.073.846	2.340.879

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	28.178.845
Tilgange	127.279
Kostpris ultimo	28.306.124
Dagsværdireguleringer primo	17.021.155
Årets dagsværdireguleringer	3.272.721
Dagsværdireguleringer ultimo	20.293.876
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.600.000

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,25% pr. 31.12.2020. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,0 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 6,4 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.031 t.kr. Forrentning af kontante deposita på 808 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.502 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Ballerup. Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang. Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	292.705	309.480	27.829.504	27.057.396
	292.705	309.480	27.829.504	27.057.396

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom i form af tinglyste realkreditpantebreve på i alt 28.837 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 48.600 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, dog med enkelte reklassifikationer.

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 fratrukket 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 eksklusivt 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og 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.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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