



A/S Bolig Sømoseparken Ballerup

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.03.2020

Christian Stenbjerre
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	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 Sømoseparken Ballerup
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 38598465
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Erling Højsgaard
Lars Sørensen
Mogens Weel Krammer

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25.03.2020

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre

Bestyrelse

Erling Højsgaard

Lars Sørensen

Mogens Weel Krammer

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 01.01.2019 - 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 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 25.03.2020

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 7.918 t.kr., mod 133 t.kr. sidste år, hvilket af ledelsens anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen omdannet fra et anpartsselskab til et aktieselskab, med virkning fra 31. januar 2020.

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		119.907	(71.346)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.790.396	242.948
Driftsresultat		10.910.303	171.602
Andre finansielle omkostninger		(651.135)	(216)
Resultat før skat		10.259.168	171.386
Skat af årets resultat	2	(2.340.879)	(38.000)
Årets resultat		7.918.289	133.386
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		750.000	3.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.866.143	0
Overført resultat		4.302.146	(2.866.614)
Resultatdisponering		7.918.289	133.386

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		45.200.000	7.651.676
Materielle aktiver	3	45.200.000	7.651.676
Anlægsaktiver		45.200.000	7.651.676
Likvide beholdninger		2.676.077	0
Omsætningsaktiver		2.676.077	0
Aktiver		47.876.077	7.651.676

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		6.398.000	50.000
Overført overskud eller underskud		6.051.859	1.749.713
Forslag til udbytte for regnskabsåret		750.000	3.000.000
Egenkapital		13.199.859	4.799.713
Udskudt skat		3.710.000	1.352.000
Hensatte forpligtelser		3.710.000	1.352.000
Gæld til realkreditinstitutter		28.097.269	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	28.097.269	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	309.480	0
Deposita		609.600	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		203.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.112.782	1.403.928
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	96.035
Anden gæld		633.887	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.868.949	1.499.963
Gældsforpligtelser		30.966.218	1.499.963
Passiver		47.876.077	7.651.676
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.749.713	0	3.000.000	4.799.713
Kapitalforhøjelse	6.348.000	0	0	0	6.348.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.866.143)	0	(2.866.143)
Årets resultat	0	4.302.146	2.866.143	750.000	7.918.289
Egenkapital ultimo	6.398.000	6.051.859	0	750.000	13.199.859

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen omdannet fra anpartsselskab til aktieselskab, med virkning fra 31. januar 2020.

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

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	2.358.000	38.000
Refusion i sambeskatning	(17.121)	0
	2.340.879	38.000

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.420.917
Tilgange	26.757.928
Kostpris ultimo	28.178.845
Dagsværdireguleringer primo	6.230.759
Årets dagsværdireguleringer	10.790.396
Dagsværdireguleringer ultimo	17.021.155
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.200.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering 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 4,50% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,4 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 5,5 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 813 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.445 t.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.502 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Ballerup. Der har fra ibrugtagning i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommen.

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

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	309.480	28.097.269	27.352.744
	309.480	28.097.269	27.352.744

5 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 45.200 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

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

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 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.

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 finansiell 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.