



A/S Bolig Sømoseparken Ballerup

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.03.2022

Lykke Gamby
dirigent

Indhold

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

CVR-nr.: 38598465
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Mogens Weel Krammer, formand
Erling Højsgaard
Lars Sørensen

Direktion

Lars Sørensen, 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 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. 31.12.2021 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 10.03.2022

Direktion

Lars Sørensen

direktør

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 01.01.2021 - 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 10.03.2022

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 5.561 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		1.854.265	1.929.836
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.600.744	3.272.721
Driftsresultat		7.455.009	5.202.557
Andre finansielle omkostninger		(317.731)	(320.674)
Resultat før skat		7.137.278	4.881.883
Skat af årets resultat	1	(1.576.322)	(1.073.846)
Årets resultat		5.560.956	3.808.037
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.000.000
Overført resultat		4.360.956	2.808.037
Resultatdisponering		5.560.956	3.808.037

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		54.500.000	48.600.000
Materielle aktiver	2	54.500.000	48.600.000
Anlægsaktiver		54.500.000	48.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.235	0
Tilgodehavende skat		21.672	0
Periodeafgrænsningsposter		896	844
Tilgodehavender		29.803	844
Likvide beholdninger		1.211.832	1.448.865
Omsætningsaktiver		1.241.635	1.449.709
Aktiver		55.741.635	50.049.709

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		6.398.000	6.398.000
Overført overskud eller underskud		13.220.852	8.859.896
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.000.000
Egenkapital		20.818.852	16.257.896
Udskudt skat		5.754.000	4.526.000
Hensatte forpligtelser		5.754.000	4.526.000
Gæld til realkreditinstitutter		27.560.906	27.829.504
Langfristede gældsforpligtelser	3	27.560.906	27.829.504
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	293.363	292.705
Deposita		660.078	605.940
Modtagne forudbetalinger fra kunder		267.443	235.913
Leverandører af varer og tjenesteydelser		223.196	112.055
Skyldig skat		0	27.846
Anden gæld		163.797	161.850
Kortfristede gældsforpligtelser		1.607.877	1.436.309
Gældsforpligtelser		29.168.783	29.265.813
Passiver		55.741.635	50.049.709
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	6.398.000	8.859.896	1.000.000	16.257.896
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	4.360.956	1.200.000	5.560.956
Egenkapital ultimo	6.398.000	13.220.852	1.200.000	20.818.852

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	348.322	257.846
Ændring af udskudt skat	1.228.000	816.000
	1.576.322	1.073.846

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	28.306.124
Tilgange	299.256
Kostpris ultimo	28.605.380
Dagsværdireguleringer primo	20.293.876
Årets dagsværdireguleringer	5.600.744
Dagsværdireguleringer ultimo	25.894.620
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.500.000

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 % pr. 31.12.2021. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 7,7 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.145 t.kr. Forrentning af kontante deposita på 870 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 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	293.363	292.705	27.560.906	26.761.383
	293.363	292.705	27.560.906	26.761.383

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 54.500 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.

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.

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.