

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

A/S Bolig Tusindfryd Silkeborg

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 38753185

Årsrapport 01.10.2018 - 31.12.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.04.2019

Dirigent

Navn: Bo Helligsøe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 38753185
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Bendt Mortensen
Morten Meulengracht Rasmussen
Bo Helligsøe

Direktion

Bo Helligsøe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 31.12.2018 for A/S Bolig Tusindfryd 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 31.12.2018.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Det er vores opfattelse, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09.04.2019

Direktion

Bo Helligsøe

Bestyrelse

Bendt Mortensen

Morten Meulengracht
Rasmussen

Bo Helligsøe

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Tusindfryd Silkeborg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Tusindfryd Silkeborg for regnskabsåret 01.10.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 31.12.2018 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 09.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Tusindfryd 11, 8600 Silkeborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.728 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Selskabets regnskabsår omlægges under hensyntagen til selskabets aktivitet, der består i udlejning af boligejendomme.

Omlægningsperioden løber fra 01.10.2018 – 31.12.2018 for en 3 måneders periode, hvorfor perioden ikke er direkte sammenlignelig med sidste regnskabsår, der var selskabets første og som dækkede perioden 26.06.2017 – 30.09.2018 dækkende ca. 15 måneder.

Selskabets regnskabsår vil herefter følge kalenderåret 01.01. – 31.12.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		426.039	(17.347)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.298.756	18.799.641
Driftsresultat		3.724.795	18.782.294
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(3.555)
Andre finansielle omkostninger	1	(256.068)	(460.694)
Resultat før skat		3.468.727	18.318.045
Skat af årets resultat	2	(740.500)	(4.029.997)
Årets resultat		2.728.227	14.288.048
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	4.938.048
Overført resultat		2.728.227	9.350.000
		2.728.227	14.288.048

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		69.400.000	66.100.000
Materielle anlægsaktiver	3	69.400.000	66.100.000
Anlægsaktiver		69.400.000	66.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.290	0
Andre tilgodehavender		9.989	732
Periodeafgrænsningsposter		0	48.507
Tilgodehavender		19.279	49.239
Likvide beholdninger		1.091.563	12.252
Omsætningsaktiver		1.110.842	61.491
Aktiver		70.510.842	66.161.491

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		9.400.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.728.227	9.350.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>4.938.048</u>
Egenkapital		<u>12.128.227</u>	<u>14.338.048</u>
Udskudt skat		<u>4.933.000</u>	<u>4.192.500</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.933.000</u>	<u>4.192.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>51.646.449</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>51.646.449</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	646.990	0
Deposita		900.750	837.180
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		255.426	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>46.734.268</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.803.166</u>	<u>47.630.943</u>
Gældsforpligtelser		<u>53.449.615</u>	<u>47.630.943</u>
Passiver		<u>70.510.842</u>	<u>66.161.491</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	9.350.000	4.938.048	14.338.048
Fondsaktier	9.350.000	(9.350.000)	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.938.048)	(4.938.048)
Årets resultat	0	2.728.227	0	2.728.227
Egenkapital ultimo	9.400.000	2.728.227	0	12.128.227

Noter

	2018	2017/18
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	255.060	6.534
Øvrige finansielle omkostninger	1.008	454.160
	256.068	460.694

	2018	2017/18
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(162.503)
Ændring af udskudt skat	740.500	4.192.500
	740.500	4.029.997

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	47.300.359
Tilgange	1.244
Kostpris ultimo	47.301.603
Dagsværdireguleringer primo	18.799.641
Årets dagsværdireguleringer	3.298.756
Dagsværdireguleringer ultimo	22.098.397
Regnskabsmæssig værdi ultimo	69.400.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger 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 4,36% pr. 31.12.2018 mod 4,55% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil sænke værdien med 7,1 mio. kr., en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 8,9 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen, for det kommende år, udgør 1.003 kr., størrelsen på ejendommen udgør 3.621 m2.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	646.990	51.646.449	49.480.194
	646.990	51.646.449	49.480.194

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 52.880 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 69.400 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

Selskabets regnskabsår omlægges under hensyntagen til selskabets aktivitet, der består i udlejning af boligejendomme.

Omlægningsperioden løber fra 01.10.2018 – 31.12.2018 for en 3 måneders periode, hvorfor perioden ikke er direkte sammenlignelig med sidste regnskabsår, der var selskabets første og som dækkede perioden 26.06.2017 – 30.09.2018 dækkende ca. 15 måneder.

Selskabets regnskabsår vil herefter følge kalenderåret 01.01. – 31.12.

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, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af boligejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, kurstab, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 proventuet 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bendt Mortensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-678413081025

IP: 94.189.xxx.xxx

2019-04-09 08:27:39Z

NEM ID 

Bo Helligsøe

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-916803767579

IP: 94.189.xxx.xxx

2019-04-09 09:11:29Z

NEM ID 

Bo Helligsøe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-916803767579

IP: 94.189.xxx.xxx

2019-04-09 09:11:29Z

NEM ID 

Bo Helligsøe

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-916803767579

IP: 94.189.xxx.xxx

2019-04-09 09:11:29Z

NEM ID 

Jacob Nørmark

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:29642300

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-04-09 10:46:13Z

NEM ID 

Morten Meulengracht Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-190730857929

IP: 94.189.xxx.xxx

2019-04-09 12:06:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZKT18-C5C5J-K1481-8QJ05-1K2W7-5VHWE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>