



A/S Bolig Tusindfryd Silkeborg

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.01.2021

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	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 Tusindfryd Silkeborg
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 38753185
Hjemsted: Viby J
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Torben Simonsen, formand
Jens Hjortshøj
Gregers Stærk Nielsen

Direktion

Bo Helligsøe, direktør

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 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. 31.12.2020 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 21.01.2021

Direktion

Bo Helligsøe

direktør

Bestyrelse

Torben Simonsen

formand

Jens Hjortshøj

Gregers Stærk Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i A/S Bolig Tusindfryd Silkeborg

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Bolig Tusindfryd Silkeborg 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 21.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 underskud på 632 t.kr., hvilket af ledelsen anses som utilfredsstillende.

Det negative resultat skyldes primært en regulering af selskabets investeringsejendom med 2,1 mio. kr. og et svagere end ventet ordinært resultat. De nævnte afvigelser skyldes hovedsageligt højere tomgang end ventet samt dertilhørende højere genudlejningshonorar og omkostninger til markedsføring af selskabets boliger.

Genudlejning i området, hvor ejendommen er beliggende, har samtidig generelt vist sig sværere end ventet. Dette har i særdeleshed vist sig gennem de sidste 4 måneder af 2020, hvor godt 50% af det samlede års tomgangsleje er genereret. Det vurderes, at specielt COVID-19 og et stort antal nybyggede enheder til udlejning har været stærkt medvirkende til, at genudlejningen har haft vanskelige betingelser.

For 2021 ventes et mere stabilt udlejningsmarked og dermed en forbedret drift.

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		2.311.458	2.992.965
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.106.350)	0
Driftsresultat		205.108	2.992.965
Andre finansielle omkostninger	1	(1.006.948)	(1.015.441)
Resultat før skat		(801.840)	1.977.524
Skat af årets resultat	2	169.619	(453.720)
Årets resultat		(632.221)	1.523.804
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Overført resultat		(632.221)	23.804
Resultatdisponering		(632.221)	1.523.804

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		67.300.000	69.400.000
Materielle aktiver	3	67.300.000	69.400.000
Anlægsaktiver		67.300.000	69.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		116.814	9.600
Andre tilgodehavender		733	0
Tilgodehavender		117.547	9.600
Likvide beholdninger		629.913	2.149.828
Omsætningsaktiver		747.460	2.159.428
Aktiver		68.047.460	71.559.428

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		9.400.000	9.400.000
Overført overskud eller underskud		2.119.810	2.752.031
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Egenkapital		11.519.810	13.652.031
Udskudt skat		4.834.000	5.200.000
Hensatte forpligtelser		4.834.000	5.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		50.401.292	51.023.332
Skyldig skat		0	108.265
Langfristede gældsforpligtelser	4	50.401.292	51.131.597
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	650.866	648.925
Deposita		599.745	823.420
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.785	25.000
Skyldig skat		962	78.455
Kortfristede gældsforpligtelser		1.292.358	1.575.800
Gældsforpligtelser		51.693.650	52.707.397
Passiver		68.047.460	71.559.428
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.400.000	2.752.031	1.500.000	13.652.031
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	(632.221)	0	(632.221)
Egenkapital ultimo	9.400.000	2.119.810	0	11.519.810

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.006.948	1.014.374
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.067
	1.006.948	1.015.441

2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	192.697	186.720
Ændring af udskudt skat	(366.000)	267.000
Regulering vedrørende tidligere år	3.684	0
	(169.619)	453.720

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	47.301.603
Tilgange	6.350
Kostpris ultimo	47.307.953
Dagsværdireguleringer primo	22.098.397
Årets dagsværdireguleringer	(2.106.350)
Dagsværdireguleringer ultimo	19.992.047
Regnskabsmæssig værdi ultimo	67.300.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen, er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,3% pr. 31.12.2020 mod 4,3% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil sænke værdien med 6,9 mio. kr., en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 8,8 mio. kr.

Forretning af kontante deposita på 600 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone, mod 823 t.kr. sidste år.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen, for det kommende år, udgør forventet 977 kr. mod 1.001 kr. forventet for indeværende år.

Der har i regnskabsåret været en vis tomgang i ejendommen, og der har været et utilfredsstillende antal genudlejninger.

4 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	650.866	648.925	50.401.292	48.845.283
	650.866	648.925	50.401.292	48.845.283

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 67.300 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 fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. 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 sagsfremmende omkostninger 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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder amortiseringstillæg 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 jendomme. 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 jendomme. 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.

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.

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 proventet 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.

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.