



**A/S Bolig Nordre Højmarksvej
Silkeborg**

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 40057757

Årsrapport 01.10.2019 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.08.2020

Johann Daniel Laux
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 40057757

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.10.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Allan Dam Nielsen
Johann Daniel Laux
Jan Stig Andersen

Direktion

Johann Daniel Laux, 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 01.10.2019 - 31.12.2019 for A/S Bolig Nordre Højmarksvej 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 07.08.2020

Direktion

Johann Daniel Laux

direktør

Bestyrelse

Allan Dam Nielsen

Johann Daniel Laux

Jan Stig Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Nordre Højmarksvej Silkeborg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Nordre Højmarksvej Silkeborg for regnskabsåret 01.10.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 31.12.2019 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.

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 07.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Søren Lykke

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32785

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er eje kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ved den ekstraordinære generalforsamling er det vedtaget at omlægge regnskabsåret, således regnskabsåret fremadrettet omfatter perioden 1. januar - 31. december. Som følge heraf udgør indeværende regnskabsår kun 3 måneder, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed med sidste regnskabsår.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat anses for tilfredsstillende

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen omdannet fra anpartsselskab til aktieselskab, med virkning fra 27. januar 2020. I den forbindelse er selskabets kapitalgrundlag styrket, først ved gældseftergivelse fra selskabets moderselskab og efterfølgende forhøjelse af selskabskapitalen fra 50 t.kr. til 45.162 t.kr. ved fondsemission. Yderligere frie reserver er tilgået selskabet efter balancedagen ved modtaget udbytte fra datterselskabet Birch JB Nordre Højmarksvej, Silkeborg ApS.

Selskabets kapitalandele vedrører et datterselskab hvis væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom og udlejning heraf. Investeringsejendommene i datterselskabet består af boligejendomme. Lejeindtægter fra boligejendommene og ejendommenes afkastkrav forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Dermed forventes det ej heller, at udbruddet og spredningen af COVID-19 vil have en påvirkning på kapitalandelene i pågældende selskab.

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(5.850)	(11.970)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.004.528	15.559.997
Andre finansielle indtægter	2	0	195.449
Andre finansielle omkostninger	3	0	(195.562)
Resultat før skat		9.998.678	15.547.914
Skat af årets resultat	4	1.000	3.000
Årets resultat		9.999.678	15.550.914
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.999.678	15.550.914
Resultatdisponering		9.999.678	15.550.914

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.614.525	15.609.997
Udskudt skat		4.000	3.000
Finansielle aktiver	5	25.618.525	15.612.997
Anlægsaktiver		25.618.525	15.612.997
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.161.612	20.798.977
Tilgodehavender		23.161.612	20.798.977
Likvide beholdninger		0	325
Omsætningsaktiver		23.161.612	20.799.302
Aktiver		48.780.137	36.412.299

Passiver

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		25.564.525	15.559.997
Overført overskud eller underskud		(13.933)	(9.083)
Egenkapital		25.600.592	15.600.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.169.545	20.806.385
Kortfristede gældsforpligtelser		23.179.545	20.811.385
Gældsforpligtelser		23.179.545	20.811.385
Passiver		48.780.137	36.412.299
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	15.559.997	(9.083)	15.600.914
Overført til reserver	0	10.004.528	(10.004.528)	0
Årets resultat	0	0	9.999.678	9.999.678
Egenkapital ultimo	50.000	25.564.525	(13.933)	25.600.592

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter balancedagen omdannet fra anpartsselskab til aktieselskab, med virkning fra 27. januar 2020. I den forbindelse er selskabets kapitalgrundlag styrket, først ved gældseftergivelse fra selskabets moderselskab og efterfølgende forhøjelse af selskabskapitalen fra 50 t.kr. til 45.162 t.kr. ved fondsemission. Yderligere frie reserver er tilgået selskabet efter balancedagen ved modtaget udbytte fra datterselskabet Birch JB Nordre Højmarksvej, Silkeborg ApS.

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018/19 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	195.449
	0	195.449

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018/19 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	195.557
Renteomkostninger i øvrigt	0	5
	0	195.562

4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	(1.000)	(3.000)
	(1.000)	(3.000)

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	15.609.997
Kostpris ultimo	15.609.997
Andel af årets resultat	10.004.528
Opskrivninger ultimo	10.004.528
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.614.525

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Birch JB Nordre Højmarksvej, Silkeborg	Silkeborg	ApS	100

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Birch Byg Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk med de i Birch Byg Holding A/S-koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet dets kapitalandele i datterselskabet Birch JB Nordre Højmarksvej, Silkeborg ApS til sikkerhed for alt mellemværende med datterselskabets bankforbindelse, samt stillet kapitalandelene til sikkerhed for alt mellemværende med det koncernforbundne selskab Birch Byg JB ApS.

Kapitalandele i datterselskabet Birch JB Nordre Højmarksvej, Silkeborg ApS er pr. balancedagen målt til en regnskabsmæssig værdi af 25.615 t.kr.

Bankgælden i datterselskabet Birch JB Nordre Højmarksvej, Silkeborg ApS udgør pr. balancedagen 24.272 t.kr. og bankgælden i det koncernforbundne selskab Birch Byg JB ApS udgør ved seneste aflagte regnskab 196.523 t.kr.

Selskabet har herudover for ovennævnte datterselskab og koncernforbundne selskab stillet indestående på sikringskonto til sikkerhed, der pr. balancedagen udgør 0 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til Årsregnskabsloven § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Som følge af omlægning af regnskabsåret er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene i resultatopgørelsen og tilhørende noter for sidste regnskabsår. Omlægningsåret omfatter perioden 01.10.2019 - 31.12.2019, svarende til 3 måneder.

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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.