



A/S Bolig Hald Ege Viborg I

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 41902353

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.07.2023

Jesper Frederiksen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Hald Ege Viborg I

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 41902353

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Peter Nissen, formand

Erik Klitgaard Nielsen

Poul Henrik Henriksen

Direktion

Erik Klitgaard Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for A/S Bolig Hald Ege Viborg I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05.07.2023

Direktion

Erik Klitgaard Nielsen

Bestyrelse

Peter Nissen
formand

Erik Klitgaard Nielsen

Poul Henrik Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Hald Ege Viborg I

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Hald Ege Viborg I for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 05.07.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling samt udlejning af investeringsejendommene beliggende Danehøje, 8800 Viborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.268 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret fusioneret Bolig Hald Ege Viborg ApS og datterselskabet Innovater Egeskoven ApS med sidstnævnte som den fortsættende virksomhed.

Fusionen er gennemført som en skattepligtig fusion med virkning fra 15. september 2022.

Virksomhedssammenslutningen er gennemført ved anvendelse af koncernmetoden til de regnskabsmæssige værdier, på de aktiver der fremover indgår i den fortsættende virksomhed.

Forud for fusionen blev selskabskapitalen forhøjet ved fondsemission fra DKK 40.000 til DKK 17.222.000 og i forlængelse af fusionen er det fortsættende selskab Innovater Egeskoven ApS omdannet til aktieselskabet A/S Bolig Hald Ege Viborg I.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		945.293	12.362
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.351.082	1.639.106
Driftsresultat		5.296.375	1.651.468
Andre finansielle indtægter	1	72.279	0
Andre finansielle omkostninger	2	(1.187.063)	(105.408)
Resultat før skat		4.181.591	1.546.060
Skat af årets resultat	3	(913.267)	(342.145)
Årets resultat		3.268.324	1.203.915
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.268.324	1.203.915
Resultatdisponering		3.268.324	1.203.915

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		62.000.000	0
Materielle aktiver	4	62.000.000	0
Anlægsaktiver		62.000.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.289	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.500.000
Andre tilgodehavender		483.721	9.012
Tilgodehavender		490.010	1.509.012
Likvide beholdninger		2.971.158	97.927
Omsætningsaktiver		3.461.168	1.606.939
Aktiver		65.461.168	1.606.939

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		17.222.000	40.000
Overført overskud eller underskud		3.246.997	(21.825)
Egenkapital		20.468.997	18.175
Udskudt skat		3.555.000	95.000
Hensatte forpligtelser		3.555.000	95.000
Gæld til realkreditinstitutter		37.364.289	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	37.364.289	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	167.388	0
Deposita		780.225	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		268.952	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		116.247	9.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.212.924
Skyldig skat		1.128.516	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	247.145
Anden gæld		1.611.554	24.195
Kortfristede gældsforpligtelser		4.072.882	1.493.764
Gældsforpligtelser		41.437.171	1.493.764
Passiver		65.461.168	1.606.939
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(121.405)	(81.405)
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	99.580	99.580
Kapitalforhøjelse	17.182.000	(17.182.000)	0
Koncerntilskud o.l.	0	17.182.498	17.182.498
Årets resultat	0	3.268.324	3.268.324
Egenkapital ultimo	17.222.000	3.246.997	20.468.997

Egenkapital primo udtrykker egenkapital pr. 01.01.2022 for Innovator Egeskoven ApS, da Innovator Egeskoven ApS er det fortsættelse selskab i fusionen. Effekten af virksomhedskøb o.l. omfatter effekten på primotallene som følge af fusionen ved anvendelse af koncernmetoderne, hvor effekten af fusionen i primotallene udgør 100 t.kr.

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.945	0
Renteindtægter i øvrigt	20.334	0
	72.279	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	697.769	14.601
Renteomkostninger i øvrigt	487.564	90.807
Øvrige finansielle omkostninger	1.730	0
	1.187.063	105.408

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	1.128.516	247.145
Ændring af udskudt skat	(215.249)	95.000
	913.267	342.145

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	114.303.988
Afgange	(56.655.070)
Kostpris ultimo	57.648.918
Årets dagsværdireguleringer	4.351.082
Dagsværdireguleringer ultimo	4.351.082
Regnskabsmæssig værdi ultimo	62.000.000

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

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,7% pr. 31.12.2022. Ejendommen er handlet pr. 15.09.2022 til en ejendomsværdi på 114.304 t.kr., hvorefter halvdelen er frasolgt ekskl. stuehus til en værdi på 1.000 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,8 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,1 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.818 t.kr. Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 1.040 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. Størrelsen på ejendommen udgør 2730 m2, der består af beboelsesudlejning.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	167.388	37.364.289	36.901.761
	167.388	37.364.289	36.901.761

6 Eventualforpligtelser

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 30.06.2026.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 30.06.2026.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 807 t.kr.

Sambeskatningsforpligtelse

Selskabet har tidligere indgået i sambeskatning med Innovater A/S frem til 14.09.2022.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 37.826 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 62.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet investeringsejendom er i året en tilgang ved fusion, da ejendommen tidligere tilhørte datterselskabet. Ejendommen var i datterselskabet indregnet som varebeholdning, men er i året indregnet som investeringsejendom til dagsværdi. Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ingen effekt på summen af balancen eller egenkapitalen.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene viser udelukkende det tidligere moderselskabs værdier pr. 31.12.2021 og resultat af aktiviteter for perioden 01.01.2021 - 31.12.2021. Moderselskabets regnskabsperiode har indtil fusionen omfattet perioden 01.07 - 30.06. Som følge af fusionen, med datterselskabet som det fortsættende selskab, i den omvendte lodrette fusion, hvor koncernmetoden er anvendt, udtrykkes moderselskabets værdier for sammenligningstillene for perioden 01.01.2021 - 31.12.2021.

For årets resultat af aktiviteterne omfattende perioden 01.01.2022 - 31.12.2022 udtrykkes moderselskabets værdier for hele perioden, mens datterselskabets værdier indgår i både balancen og resultatopgørelsen med effekt pr. 15.09.2022 og for perioden 15.09.2022 - 31.12.2022, hvor begge selskaber er underlagt fælles kontrol. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed perioderne imellem.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved omvendt lodrette fusioner, hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes koncernmetoden. Efter koncernmetoden indregnes aktiver og forpligtelser for de deltagende virksomheder til de værdier, de er indregnet til i koncernregnskabet for den modervirksomheden, som indgår i fusionen. For sammenligningstillene tilpasses regnskabsperioden og balancedagen, som de ville have været udtrykt i et koncernregnskab for de fusionerede enheder. Datterselskaber indgår dermed først i tallene fra

kontrolltidspunktet.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og 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 eksklusive 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, salgsfremmende 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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

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 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.