

A/S Bolig Sjællandsgade Nørrebro

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 46351010

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2019

Dirigent

Navn: Christian Gersdorff Stenbjerre

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	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 Sjællandsgade Nørrebro
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 46351010

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Klavs Lange Vejløng, formand
Bendt Mortensen
Jørgen Schockert Rasmussen

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre, 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 01.01.2018 - 31.12.2018 for A/S Bolig Sjællandsgade Nørrebro.

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 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.04.2019

Direktion

Christian Gersdorff
Stenbjerre
Direktør

Bestyrelse

Klavs Lange Vejlang
formand

Bendt Mortensen

Jørgen Schockert Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Bolig Sjællandsgade Nørrebro

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Sjællandsgade Nørrebro for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

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 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 03.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommene beliggende Sjællandsgade 5, 2200 København N.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.441 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

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 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.145.416	1.978.379
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.000.000	12.250.000
Driftsresultat		4.145.416	14.228.379
Andre finansielle indtægter		11.701	3.895
Andre finansielle omkostninger	1	(1.023.792)	(2.028.256)
Resultat før skat		3.133.325	12.204.018
Skat af årets resultat	2	(692.135)	(2.696.077)
Årets resultat		2.441.190	9.507.941
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		900.000	0
Overført resultat		1.041.190	9.507.941
		2.441.190	9.507.941

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>60.000.000</u>	<u>58.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>60.000.000</u>	<u>58.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>60.000.000</u>	<u>58.000.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.648</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>31.648</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>864.638</u>	<u>1.729.097</u>
Omsætningsaktiver		<u>896.286</u>	<u>1.729.097</u>
Aktiver		<u>60.896.286</u>	<u>59.729.097</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.801.000	5.801.000
Overført overskud eller underskud		1.803.865	1.953.520
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		8.104.865	7.754.520
Udskudt skat		6.301.000	5.944.745
Hensatte forpligtelser		6.301.000	5.944.745
Gæld til realkreditinstitutter		44.908.040	43.853.400
Langfristede gældsforpligtelser	4	44.908.040	43.853.400
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	559.850	453.405
Bankgæld		0	302.726
Deposita		648.829	636.871
Modtagne forudbetalinger fra kunder		311.128	379.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.113	77.961
Skyldig selskabsskat		1.263	138.292
Anden gæld	5	17.746	15.282
Periodeafgrænsningsposter		14.452	172.438
Kortfristede gældsforpligtelser		1.582.381	2.176.432
Gældsforpligtelser		46.490.421	46.029.832
Passiver		60.896.286	59.729.097
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	5.801.000	1.953.520	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(900.000)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.526.725)	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	335.880	0	0
Årets resultat	0	1.041.190	900.000	500.000
Egenkapital ultimo	5.801.000	1.803.865	0	500.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				7.754.520
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(900.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				(1.526.725)
Skat af egenkapitalbevægelser				335.880
Årets resultat				2.441.190
Egenkapital ultimo				8.104.865

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.023.792	1.225.978
Dagsværdireguleringer	0	706.130
Øvrige finansielle omkostninger	0	96.148
	1.023.792	2.028.256

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	692.135	2.696.077
	692.135	2.696.077

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	29.594.247
Kostpris ultimo	29.594.247
Dagsværdireguleringer primo	28.405.753
Årets dagsværdireguleringer	2.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	30.405.753
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.000.000

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 3,75% pr. 31.12.2018 mod 3,81% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6.965 t.kr., en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 9.108 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen det kommende år, udgør 2.023 kr. mod 1.992 kr. sidste år. størrelsen på ejendommen udgør 1.330 m2. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	351.577	354.183	44.908.040	40.591.928
Bankgæld	<u>208.273</u>	<u>99.222</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>559.850</u>	<u>453.405</u>	<u>44.908.040</u>	<u>40.591.928</u>

Inkluderet i regnskabsposten Gæld til realkreditinstitutter er afledte finansielle instrumenter, som udgør 2.707.555 kr.

Afledte finansielle instrumenter består udelukkende af en renteswap indgået til sikring af renten på en del selskabets realkreditbelåning.

Renten er sikret på et niveau under 1,75 pct., for en samlet gæld på 32.000 t.kr., frem til og med 2032.

	2018 kr.	2017 kr.
5. Anden gæld		
Skyldige renter	0	1.263
Anden gæld i øvrigt	<u>17.746</u>	<u>14.019</u>
	<u>17.746</u>	<u>15.282</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve i alt 42.699 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved et tinglyst ejerpantebrev på 5.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 60.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget 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, kurstab, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 provenuet ved lånoptagelsen og

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.