



A/S Bolig Sjællandsgade Nørrebro

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.03.2020

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019 | 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Klavs Lange Vejløng, formand
Jørgen Schockert Rasmussen
Bendt Mortensen

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25.03.2020

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre

direktør

Bestyrelse

Klavs Lange Vejlång

formand

Jørgen Schockert Rasmussen

Bendt Mortensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i A/S Bolig Sjællandsgade Nørrebro

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Bolig Sjællandsgade Nørrebro for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 25.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 5.659 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.

Virksomhedens investeringsejendomme består af boligejendomme. Lejeindtægter fra boligejendomme forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav, hvilket er beskrevet i note 3 i årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 2.248.484 | 2.145.416 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 6.000.000 | 2.000.000 |
| Driftsresultat | | 8.248.484 | 4.145.416 |
| Andre finansielle indtægter | | 11.124 | 11.701 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (1.005.227) | (1.023.792) |
| Resultat før skat | | 7.254.381 | 3.133.325 |
| Skat af årets resultat | 2 | (1.595.458) | (692.135) |
| Årets resultat | | 5.658.923 | 2.441.190 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 500.000 | 500.000 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | | 0 | 900.000 |
| Overført resultat | | 5.158.923 | 1.041.190 |
| Resultatdisponering | | 5.658.923 | 2.441.190 |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 66.000.000 | 60.000.000 |
| Materielle aktiver | 3 | 66.000.000 | 60.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 66.000.000 | 60.000.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 22.246 | 31.648 |
| Tilgodehavender | | 22.246 | 31.648 |
| Likvide beholdninger | | 1.545.148 | 864.638 |
| Omsætningsaktiver | | 1.567.394 | 896.286 |
| Aktiver | | 67.567.394 | 60.896.286 |

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 5.801.000 | 5.801.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 5.089.162 | 1.803.865 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 500.000 | 500.000 |
| Egenkapital | | 11.390.162 | 8.104.865 |
| Udskudt skat | | 7.368.000 | 6.301.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 7.368.000 | 6.301.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 46.746.575 | 44.908.040 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 46.746.575 | 44.908.040 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 759.698 | 559.850 |
| Deposita | | 619.807 | 648.829 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 586.885 | 311.128 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 83.908 | 29.113 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 1.263 |
| Anden gæld | | 12.359 | 17.746 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 14.452 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.062.657 | 1.582.381 |
| Gældsforpligtelser | | 48.809.232 | 46.490.421 |
| Passiver | | 67.567.394 | 60.896.286 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 5.801.000 | 1.803.865 | 500.000 | 8.104.865 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (500.000) | (500.000) |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | (2.402.084) | 0 | (2.402.084) |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 528.458 | 0 | 528.458 |
| Årets resultat | 0 | 5.158.923 | 500.000 | 5.658.923 |
| Egenkapital ultimo | 5.801.000 | 5.089.162 | 500.000 | 11.390.162 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.005.227 | 1.023.792 |
| | 1.005.227 | 1.023.792 |

2 Skat af årets resultat

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Ændring af udskudt skat | 1.595.458 | 692.135 |
| | 1.595.458 | 692.135 |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 29.594.247 |
| Kostpris ultimo | 29.594.247 |
| Dagsværdireguleringer primo | 30.405.753 |
| Årets dagsværdireguleringer | 6.000.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 36.405.753 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 66.000.000 |

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 3,50% pr. 31.12.2019 mod 3,75% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8.151 t.kr., en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 10.868 t.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år, udgør 2.058 kr. mod 2.023 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 1.330 m².

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2018 kr. | Forfald efter 12 måneder 2019 kr. | Restgæld efter 5 år 2019 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 759.698 | 559.850 | 46.746.575 | 40.240.859 |
| | 759.698 | 559.850 | 46.746.575 | 40.240.859 |

Renteswappen indgår som en del af den samlede realkreditgæld med 5.318 t.kr. Heraf udgør renteswap 409 t.kr. af den korte del af langfristet gæld til realkreditinstitutter.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste realkreditpantebreve på 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 pantsat ejendomme udgør 66.000 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 med enkelte reklassifikationer.

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 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, herunder amortiseringstillæg af finansielle forpligtelser mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab og 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.

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 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 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 nominal 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.