



A/S Bolig Sjællandsgade Nørrebro

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.03.2021

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 Sjællandsgade Nørrebro
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 46351010
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Klavs Lange Vejløng, formand
Jørgen Schockert Rasmussen
Jørn Rosenmeier

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 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 18.03.2021

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre

Bestyrelse

Klavs Lange Vejlång
formand

Jørgen Schockert Rasmussen

Jørn Rosenmeier

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 01.01.2020 - 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 18.03.2021

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 4.149 t.kr.

Selskabets renteswap er indregnet direkte på egenkapitalen, med en negativ værdiregulering i året efter skat med 945 t.kr.

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.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.184.739	2.248.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.087.888	6.000.000
Driftsresultat		6.272.627	8.248.484
Andre finansielle indtægter		10.227	11.124
Andre finansielle omkostninger		(962.660)	(1.005.227)
Resultat før skat		5.320.194	7.254.381
Skat af årets resultat	1	(1.171.322)	(1.595.458)
Årets resultat		4.148.872	5.658.923
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	500.000
Overført resultat		3.548.872	5.158.923
Resultatdisponering		4.148.872	5.658.923

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		70.100.000	66.000.000
Materielle aktiver	2	70.100.000	66.000.000
Anlægsaktiver		70.100.000	66.000.000
Periodeafgrænsningsposter		24.786	22.246
Tilgodehavender		24.786	22.246
Likvide beholdninger	3	1.589.078	1.545.148
Omsætningsaktiver		1.613.864	1.567.394
Aktiver		71.713.864	67.567.394

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		5.801.000	5.801.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(5.092.201)	0
Overført overskud eller underskud		12.786.005	5.089.162
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	500.000
Egenkapital		14.094.804	11.390.162
Udskudt skat		8.273.000	7.368.000
Hensatte forpligtelser		8.273.000	7.368.000
Gæld til realkreditinstitutter		47.457.113	46.746.575
Langfristede gældsforpligtelser	4	47.457.113	46.746.575
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	893.847	759.698
Deposita		680.214	619.807
Modtagne forudbetalinger fra kunder		265.100	586.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.695	83.908
Anden gæld		15.091	12.359
Kortfristede gældsforpligtelser		1.888.947	2.062.657
Gældsforpligtelser		49.346.060	48.809.232
Passiver		71.713.864	67.567.394
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.801.000	0	5.089.162	500.000	11.390.162
Ændring i regnskabspraksis	0	(4.147.971)	4.147.971	0	0
Korrigeret egenkapital primo	5.801.000	(4.147.971)	9.237.133	500.000	11.390.162
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)	(500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.210.552)	0	0	(1.210.552)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	266.322	0	0	266.322
Årets resultat	0	0	3.548.872	600.000	4.148.872
Egenkapital ultimo	5.801.000	(5.092.201)	12.786.005	600.000	14.094.804

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	1.171.322	1.595.458
	1.171.322	1.595.458

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	29.594.247
Tilgange	12.112
Kostpris ultimo	29.606.359
Dagsværdireguleringer primo	36.405.753
Årets dagsværdireguleringer	4.087.888
Dagsværdireguleringer ultimo	40.493.641
Regnskabsmæssig værdi ultimo	70.100.000

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,30 % pr. 31.12.2020, mod 3,50 % sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 9,1 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 12,4 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.283 t.kr. Forrentning af kontante deposita på 924 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.330 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende på Nørrebro. Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsiges lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

3 Likvide beholdninger

Af selskabets samlede likvide beholdninger indestår 700 t.kr. på en sikringskonto med begrænset råderet.

Indestående på sikringskontoen er stillet til sikkerhed for engagementet, herunder renteswap, med selskabets bankforbindelse.

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	893.847	759.698	47.457.113	39.889.368
	893.847	759.698	47.457.113	39.889.368

Renteswappen indgår som en del af den samlede realkreditgæld med 6.528 t.kr. Heraf udgør renteswap 544 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.

Af selskabets likvide beholdninger på 1.589 t.kr. indestår 700 t.kr. på en sikringskonto, og selskabet har som følge heraf begrænset råderet over denne del af midlerne.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendomme udgør 70.100 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for indregning af sikringsinstrumenter på egenkapitalen. Ændringen bevirker at værdien af indregnede sikringsinstrumenter vises på særskilt konto under egenkapitalen. Ændringen har ingen regnskabsmæssig effekt på resultat, balance eller egenkapital i øvrigt.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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 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 eksklusivt 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 eksterne omkostninger

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

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.