

De Forenede Boligselskaber K/S

Sønderskovvej 75, 9370 Hals
CVR-nr. 30 27 32 81

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.21

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Selskabet

De Forenede Boligselskaber K/S
Sønderskovvej 75
9370 Hals
Telefon: 98 75 00 78
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 30 27 32 81
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Calum

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for De Forenede Boligselskaber K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 28. april 2021

Direktionen

Henrik Calum

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til ejeren i De Forenede Boligselskaber K/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for De Forenede Boligselskaber K/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne15018

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og drift af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettleje og en afkastprocent på 3,5.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 4.972.015 mod DKK -790.330 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.618.038.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttoresultat	-138.888	535.811
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.627.418	-725.864
	Resultat af primær drift	5.488.530	-190.053
	Finansielle indtægter	193.978	190.711
1	Finansielle omkostninger	-710.493	-790.988
	Finansielle poster i alt	-516.515	-600.277
	Resultat før skat	4.972.015	-790.330
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	4.972.015	-790.330
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	4.972.015	-790.330
	I alt	4.972.015	-790.330

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	43.389.999	37.316.659
2	Materielle anlægsaktiver i alt	43.389.999	37.316.659
	Anlægsaktiver i alt	43.389.999	37.316.659
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.755	46.259
	Andre tilgodehavender	44.659	833.668
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	6.707.463	6.707.463
	Tilgodehavender i alt	6.768.877	7.587.390
	Likvide beholdninger	49.042	551.466
	Omsætningsaktiver i alt	6.817.919	8.138.856
	Aktiver i alt	50.207.918	45.455.515

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
3	Selskabskapital	0	0
	Overført resultat	20.618.038	15.646.023
Egenkapital i alt		20.618.038	15.646.023
4	Gæld til realkreditinstitutter	21.666.412	22.498.818
4	Modtagne forudbetalinger fra kunder	115.845	97.885
4	Deposita	421.224	381.704
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.203.481	22.978.407
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	853.332	838.186
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.872	370.345
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.324.586	5.410.877
	Anden gæld	180.609	211.677
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.386.399	6.831.085
Gældsforpligtelser i alt		29.589.880	29.809.492
Passiver i alt		50.207.918	45.455.515

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	0	16.436.353	16.436.353
Forslag til resultatdisponering	0	-790.330	-790.330
Saldo pr. 31.12.19	0	15.646.023	15.646.023
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	0	15.646.023	15.646.023
Forslag til resultatdisponering	0	4.972.015	4.972.015
Saldo pr. 31.12.20	0	20.618.038	20.618.038

	2020 DKK	2019 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	163.709	97.894
Renteomkostninger i øvrigt	525.858	681.574
Øvrige finansielle omkostninger	20.926	11.520
Øvrige finansielle omkostninger i alt	546.784	693.094
I alt	710.493	790.988

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	28.206.605
Tilgang i året	445.923
Kostpris pr. 31.12.20	28.652.528
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	9.110.053
Dagsværdireguleringer i året	5.627.418
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	14.737.471
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	43.389.999

3. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 2.000, hvoraf t.DKK 0 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 2.000, hvoraf t.DKK 2.000 kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	853.332	18.797.669	22.519.744	23.337.004
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	115.845	97.885
Deposita	0	0	421.224	381.704
I alt	853.332	18.797.669	23.056.813	23.816.593

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	43.389.999
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	5.627.418

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.520 og et afkastkrav på 3,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 70% af ejendommens samlede areal svarende til budgettede lejeindtægter på t.DKK 1.578. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt ved værdiansættelsen af ejendommen. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 23.234, er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 43.390.

8. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Calum Capital A/S, Aalborg.

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.20	6.707.463
Rente	190.710
Indbetalt i årets løb	-190.710
Kostpris pr. 31.12.20	6.707.463

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Selskabskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som selskabskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til selskabskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt selskabskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noterne.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.