

# **Boligselskabet af 1992 A/S**

Thorndahlsvej 8, 9000 Aalborg

CVR-nr. 16 35 23 49

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2016.

---

**Ole Wagner**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Boligselskabet af 1992 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. maj 2016

### Direktion

Kaj Hupfeldt Nielsen  
Direktør

### Bestyrelse

Jørgen Guldbæk Pedersen  
Formand

Kaj Hupfeldt Nielsen

Ole Wagner

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Boligselskabet af 1992 A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet af 1992 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17. maj 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Boligselskabet af 1992 A/S Thorndahlsvej 8 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 16 35 23 49
	Stiftet: 17. august 1992
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Guldbæk Pedersen, Formand Kaj Hupfeldt Nielsen Ole Wagner
<b>Direktion</b>	Kaj Hupfeldt Nielsen, Direktør
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Advokatforbindelse</b>	Advodan

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter drift af egne investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 473 t.kr. mod 620 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 26 t.kr. mod 5.056 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i året solgt en af investeringsejendommene, således der er 2 tilbageværende ejendomme. Investeringsejendommene indregnes til en vurderet dagsværdi på baggrund af en af ledelsen fastsat afkastbaseret model. Ledelsen har i lighed med tidligere år foretaget en vurdering af ejendomsporteføljen, og på den baggrund fastsat forrentningskravet til ejendommen på 5,5-5,7 % afhængig af ejendommen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Boligselskabet af 1992 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>473.399</b>	<b>620</b>
1 Personaleomkostninger	-72.000	-72
Værdiregulering af investeringsejendomme	-20.575	6.242
<b>Driftsresultat</b>	<b>380.824</b>	<b>6.790</b>
Andre finansielle indtægter	10.117	40
2 Andre finansielle omkostninger	-278.675	-261
<b>Resultat før skat</b>	<b>112.266</b>	<b>6.569</b>
Skat af årets resultat	-86.106	-1.513
<b>Årets resultat</b>	<b>26.160</b>	<b>5.056</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overføres til overført resultat	0	5.056
Disponeret fra overført resultat	-373.840	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>26.160</b>	<b>5.056</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	24.980.000	33.420
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.980.000</u>	<u>33.420</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.980.000</u></b>	<b><u>33.420</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	16
Andre tilgodehavender	9.322	0
Periodeafgrænsningsposter	19.323	24
Tilgodehavender i alt	<u>28.645</u>	<u>40</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	24.632	22
Værdipapirer i alt	<u>24.632</u>	<u>22</u>
Likvide beholdninger	<u>6.594.013</u>	<u>12.666</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.647.290</u></b>	<b><u>12.728</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.627.290</u></b>	<b><u>46.148</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Aktiekapital	500.000	501
4 Overført resultat	10.975.747	17.273
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.875.747</u></b>	<b><u>17.774</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.543.871	4.301
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.543.871</u></b>	<b><u>4.301</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.684.931	16.833
Deposita	467.147	572
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.152.078</u>	<u>17.405</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	112
Gæld til pengeinstitutter	0	5.929
Modtagne forudbetalinger fra kunder	122.386	175
Leverandører af varer og tjenesteydelse	74.084	346
Selskabsskat	783.483	0
Anden gæld	75.641	106
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.055.594</u>	<u>6.668</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.207.672</u></b>	<b><u>24.073</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>31.627.290</u></b>	<b><u>46.148</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>9 Nærtstående parter</b>		

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Årets resultat	26.160	5.056
10 Reguleringer	421.052	-4.508
11 Ændring i driftskapital	-360.357	358
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	86.855	906
Renteindbetalinger og lignende	7.749	34
Renteudbetalinger og lignende	-278.675	-261
Pengestrøm fra ordinær drift	-184.071	679
Betalt selskabsskat	46.140	-216
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-137.931</b>	<b>463</b>
Salg af materielle anlægsaktiver	8.440.000	0
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	-156.142	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>8.283.858</b>	<b>0</b>
Optagelse af langfristet gæld	0	2.572
Afdrag på langfristet gæld	-2.364.998	-2.789
Kontant kapitalnedsættelse	-5.924.793	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	583	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-8.289.208</b>	<b>-217</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-143.281</b>	<b>246</b>
Likvider 1. januar 2015	6.737.294	6.491
<b>Likvider 31. december 2015</b>	<b>6.594.013</b>	<b>6.737</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	6.594.013	12.666
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-5.929
<b>Likvider 31. december 2015</b>	<b>6.594.013</b>	<b>6.737</b>

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	72.000	72
	<b>72.000</b>	<b>72</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	278.675	261
	<b>278.675</b>	<b>261</b>
<b>3. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar 2015	501.000	501
Kapitaludvidelse	166.000	0
Kontant kapitalnedsættelse	-167.000	0
	<b>500.000</b>	<b>501</b>
<p>Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser. Der er i året foretaget kapitaltilførsel og kapitalnedsættelse, det er foretaget ved overførsel af det "overførte overskud" fra tidligere år.</p>		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	17.273.380	12.217
Årets overførte overskud eller underskud	-373.840	5.056
Kontant kapitalnedsættelse	-5.757.793	0
Overført til aktiekapital ved kapitalforhøjelse	-166.000	0
	<b>10.975.747</b>	<b>17.273</b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
	<b>400.000</b>	<b>0</b>



**Noter**

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	14.656.000	14.684.931	16.945
Deposita	0	0	467.147	572
	<b>0</b>	<b>14.656.000</b>	<b>15.152.078</b>	<b>17.517</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Den anførte prioritetsgæld er med pant i ejendommene.

**8. Eventualposter**

**Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

**9. Nærtstående parter**

**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

JGP A/S, Thorndalsvej 8, Aalborg

Kaj Hupfeldt Nielsen, Violvej 20, Nørresundby

			2015 kr.	2014 t.kr.
<b>10. Reguleringer</b>				
Andre finansielle indtægter			-10.117	-40
Andre finansielle omkostninger			278.675	261
Skat af årets resultat			86.106	1.513
Øvrige reguleringer			66.388	-6.242
			<b>421.052</b>	<b>-4.508</b>

## Noter

---

	2015 kr.	2014 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>11. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-4.241	2
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-356.116	356
	<u><b>-360.357</b></u>	<u><b>358</b></u>