

Boligforeningen af 18.09.1997 ApS

Vestre Havnepromenade 5, 5., 9000 Aalborg

CVR-nr. 20 13 60 49



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. marts 2016

Som dirigent:



.....
Jørn Grønnebæk

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Boligforeningen af 18.09.1997 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. marts 2016
Direktion:



Jørn Grønnebæk



Søren Hansen



Ole Klitgård Friis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Boligforeningen af 18.09.1997 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boligforeningen af 18.09.1997 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

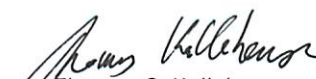
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 11. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor



Thomas S. Kallehauge
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Boligforeningen af 18.09.1997 ApS
Adresse, postnr., by	Vestre Havnepromenade 5, 5., 9000 Aalborg
CVR-nr.	20 13 60 49
Stiftet	1. juni 1997
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jørn Grønnebæk Søren Hansen Ole Klitgård Friis
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive holdingvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele er indregnet og målt i henhold til den indre værdis metode. Dattervirksomhedernes ejendomsbesiddelse er værdiansat til markedsværdi.

Ledelsen i dattervirksomhederne har værdiansat ejendommene til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på driftsbudget for ejendommene og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi ændre sig tilsvarende.

Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året realiseret et resultat på 8.677 t.kr. mod 7.897 t.kr. sidste år. Resultat fra tilknyttede virksomheder påvirker resultatet positivt med 9.116 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttotab	-37.024	-23.110
2	Personaleomkostninger	-25.881	-91.253
	Resultat af primær drift	-62.905	-114.363
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.115.960	9.943.750
3	Finansielle indtægter	1.401.447	128.300
4	Finansielle omkostninger	-1.910.515	-2.652.453
	Resultat før skat	8.543.987	7.305.234
5	Skat af årets resultat	132.604	591.975
	Årets resultat	8.676.591	7.897.209
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.000.000	1.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	4.115.960	6.943.750
	Overført resultat	-439.369	-546.541
		8.676.591	7.897.209

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.094.152	40.978.192
		<u>47.094.152</u>	<u>40.978.192</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.094.152</u>	<u>40.978.192</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.130.200	816.294
	Udskudte skatteaktiver	0	1.270.894
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	133.127	0
		<u>2.263.327</u>	<u>2.087.188</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	40.260	38.280
		<u>40.260</u>	<u>38.280</u>
	Likvide beholdninger	<u>37.780</u>	<u>20.022</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.341.367</u>	<u>2.145.490</u>
	AKTIVER I ALT	<u>49.435.519</u>	<u>43.123.682</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	351.000	351.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	33.705.228	29.589.268
	Overført resultat	2.374.776	2.814.145
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	1.500.000
	Egenkapital i alt	<u>41.431.004</u>	<u>34.254.413</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	42.668	413.282
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.088.326	2.543.822
	Anden gæld	5.873.521	5.912.165
		<u>8.004.515</u>	<u>8.869.269</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.004.515</u>	<u>8.869.269</u>
	PASSIVER I ALT	<u>49.435.519</u>	<u>43.123.682</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	351.000	29.589.268	2.814.145	1.500.000	34.254.413
Årets resultat	0	4.115.960	-439.369	5.000.000	8.676.591
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Egenkapital 31. december 2015	351.000	33.705.228	2.374.776	5.000.000	41.431.004

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligforeningen af 18.09.1997 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Posterne andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	11.395	77.295
Andre omkostninger til social sikring	3.512	4.047
Andre personaleomkostninger	10.974	9.911
	<u>25.881</u>	<u>91.253</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	180.288	127.640
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	1.218.783	0
Andre finansielle indtægter	2.376	660
	<u>1.401.447</u>	<u>128.300</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	225.010	154.246
Andre finansielle omkostninger	1.685.505	2.498.207
	<u>1.910.515</u>	<u>2.652.453</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-132.604	-591.975
	<u>-132.604</u>	<u>-591.975</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015	8.388.926
Kostpris 31. december 2015	8.388.926
Værdireguleringer 1. januar 2015	32.589.266
Udloddet udbytte	-3.000.000
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	9.115.960
Værdireguleringer 31. december 2015	38.705.226
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>47.094.152</u>

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
Ladegårdsgade 4 Aalborg ApS	Aalborg	100,00 %	7.029.184	1.238.188
Ved Stranden 5 ApS	Aalborg	100,00 %	10.546.735	899.466
Boligforeningen Midtbyen ApS	Aalborg	100,00 %	18.790.411	4.805.057
Omegavej ApS	Aalborg	100,00 %	10.727.823	2.173.247

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har kautioneret for bankgæld i dattervirksomheder. Bankgælden udgør i alt 74 t.kr. pr. 31. december 2015.

Selskabet har endvidere kautioneret for prioritetslån i dattervirksomheder. Kursværdier af disse lån udgør 145.556 t.kr. pr. 31. december 2015.