

**Veflinge Boligselskab ApS**  
**Lillevænget 2, 5474 Veflinge**

---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

---

**CVR-nr. 27 13 40 84**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2016.

---

Karen Nicolaisen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Veflinge Boligselskab ApS.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veflinge, den 27. september 2016

### **Direktion**

Kurt Nicolaisen  
Direktør

Kent Nicolaisen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Veflinge Boligselskab ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Veflinge Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til oplysningerne i ledelsesberetningen og i note 1, hvor ledelsen redegør for, at selskabets ejerkreds fortsat vil yde finansiel støtte til selskabet. Ejerkredsens finansielle støtte er en forudsætning for, at selskabet i det kommende år kan imødekomme sine forpligtelser i takt med forfald og dermed en forudsætning for, at årsregnskabet kan aflægges efter principperne om fortsat drift.

Ledelsen har på baggrund af ovenstående aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering.

### **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.

Vejle, den 27. september 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Veflinge Boligselskab ApS  
Lillevænget 2  
5474 Veflinge

CVR-nr.: 27 13 40 84  
Stiftet: 30. april 2003  
Hjemsted: Veflinge  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
14. regnskabsår

**Direktion**

Kurt Nicolaisen, Direktør  
Kent Nicolaisen, Direktør

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Modervirksomhed**

KKN Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udleje af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme er indregnet i årsrapporten til 15.300 tkr. svarende til et gennemsnitligt afkast på 7,2%. Eventuelle ændringer i markedsrenten samt ændringer i investorers afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommenes værdi.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.086 t.kr. mod 905 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.208 t.kr. mod 369 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Veflinge Boligselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokale, og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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".

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Veflinge Boligselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.085.871</b>	<b>904.888</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.856.726	100.390
<b>Driftsresultat</b>	<b>-770.855</b>	<b>1.005.278</b>
Andre finansielle indtægter	8.667	6.969
2 Øvrige finansielle omkostninger	-451.730	-532.102
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.213.918</b>	<b>480.145</b>
3 Skat af årets resultat	5.635	-111.253
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.208.283</b>	<b>368.892</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	368.892
Disponeret fra overført resultat	-1.208.283	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.208.283</b>	<b>368.892</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	15.300.000	17.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.300.000</u>	<u>17.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.300.000</u></b>	<b><u>17.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	267.763	338.122
	Andre tilgodehavender	96.962	39.513
	Periodeafgrænsningsposter	6.400	0
	Tilgodehavender i alt	<u>371.125</u>	<u>377.635</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>371.125</u></b>	<b><u>377.635</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.671.125</u></b>	<b><u>17.377.635</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	137.500	137.500
6	Overført resultat	2.048.232	3.256.515
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.185.732</u></b>	<b><u>3.394.015</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>149.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>149.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.754.941	9.963.977
	Gæld til pengeinstitutter	<u>1.430.301</u>	<u>1.805.790</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.185.242</u>	<u>11.769.767</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	780.693	668.756
	Gæld til pengeinstitutter	366.771	514.495
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.738	20.495
	Gæld til tilknyttede virksomheder	547.217	326.775
	Selskabsskat	232.603	173.264
	Anden gæld	336.599	349.538
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.530</u>	<u>11.530</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.300.151</u>	<u>2.064.853</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.485.393</u></b>	<b><u>13.834.620</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.671.125</u></b>	<b><u>17.377.635</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets likviditet er under de nuværende afviklingsforpligtelser på bank- og realkreditfinansiering stram. Selskabets ejerkreds har ydet finansiel støtte og har tilkendegivet også i den kommende periode at ville yde finansiel støtte i et omfang, der sikrer, at selskabet kan imødekomme sine forpligtelser i takt med forfald.

Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående oplysninger årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	12.942	6.698
Andre renteomkostninger	<u>438.788</u>	<u>525.404</u>
	<b><u>451.730</u></b>	<b><u>532.102</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	143.350	89.253
Årets regulering af udskudt skat	-149.000	22.000
Regulering af tidligere års skat	<u>15</u>	<u>0</u>
	<b><u>-5.635</u></b>	<b><u>111.253</u></b>

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.314.826	16.314.826
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.314.826</b>	<b>16.314.826</b>
Regulering til dagsværdi primo	985.174	685.174
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-1.014.826</b>	<b>685.174</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.300.000</b>	<b>17.000.000</b>
<p>Selskabet har 5 udlejningsejendomme med i alt 20 lejemål. Ejendommene er beliggende i Veflinge.</p> <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Der er benyttet et afkastkrav på ca. 7,2 % for ejendommene. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	137.500	137.500
	<b>137.500</b>	<b>137.500</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.256.515	2.887.623
Årets overførte overskud eller underskud	-1.208.283	368.892
	<b>2.048.232</b>	<b>3.256.515</b>

**Noter**

			<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2016</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	409.956	7.923.951	10.164.897	10.277.624
Gæld til pengeinstitutter	370.737	0	1.801.038	2.160.900
	<b><u>780.693</u></b>	<b><u>7.923.951</u></b>	<b><u>11.965.935</u></b>	<b><u>12.438.524</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.165 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 15.300 t.kr.

Til sikkerhed for gæld med pengeinstitut, 2.167 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve nom. 3.900 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 15.300 t.kr.



## Noter

---

### 9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KKN Holding ApS, CVR-nr. 27144764, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab.