

# Veflinge Boligselskab ApS

Lillegaden 18, 5474 Veflinge

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

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2016 til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17/04 2018

---

Steffen Fugl Nicolaisen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017 for Veflinge Boligselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veflinge, den 18. januar 2018

### Direktion

Mette Fugl Nicolaisen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Veflinge Boligselskab ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Veflinge Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 18. januar 2018

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne33677

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Veflinge Boligselskab ApS Lillegaden 18 5474 Veflinge  CVR-nr.: 27 13 40 84  Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 31. december 2017 Stiftet: 30. april 2003  Hjemsted: Nordfyns kommune
Direktion	Mette Fugl Nicolaisen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og værdipapirer og andet i den forbindelse stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 233.376, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 164.097.

Ejerkredsen i selskabet er pr. 31/3 2017 udskiftet og som følge heraf er regnskabsåret omlagt til at følge kalenderåret. Regnskabsperioden omfatter derfor 18 mdr. Resultatet er efter ledelsens opfattelse tilfredsstillende, men er påvirket af enkeltstående transaktioner, herunder omlægning af lån m.v.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.255.461</b>	<b>1.085</b>
Personaleomkostninger	1	-22.426	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.233.035</b>	<b>1.085</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		8.276	-1.857
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.241.311</b>	<b>-772</b>
Finansielle indtægter	2	50.713	9
Finansielle omkostninger	3	-984.132	-451
<b>Resultat før skat</b>		<b>307.892</b>	<b>-1.214</b>
Skat af årets resultat	4	-74.516	6
<b>Årets resultat</b>		<b>233.376</b>	<b>-1.208</b>
Ekstraordinært udbytte		2.255.011	0
Overført resultat		-2.021.635	-1.208
		<b>233.376</b>	<b>-1.208</b>

## Balance 31. december

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	14.700.000	15.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.700.000</b>	<b>15.300</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.700.000</b>	<b>15.300</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	268
Andre tilgodehavender		0	97
Periodeafgrænsningsposter		21.815	6
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.815</b>	<b>371</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>21.815</b>	<b>371</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.721.815</b>	<b>15.671</b>

## Balance 31. december

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		137.500	138
Overført resultat		26.597	2.049
<b>Egenkapital</b>		<b>164.097</b>	<b>2.187</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.855.772	9.755
Andre kreditinstitutter		1.952.204	1.430
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>12.807.976</b>	<b>11.185</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	515.307	781
Kreditinstitutter		139.673	367
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.388	25
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	547
Gæld til associerede virksomheder		702.500	0
Selskabsskat		0	233
Anden gæld		343.244	334
Periodeafgrænsningsposter		30.630	12
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.749.742</b>	<b>2.299</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.557.718</b>	<b>13.484</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.721.815</b>	<b>15.671</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	137.500	2.048.232	0	2.185.732
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.255.011	-2.255.011
Årets resultat	0	-2.021.635	2.255.011	233.376
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>137.500</b>	<b>26.597</b>	<b>0</b>	<b>164.097</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	18.280	0
Andre omkostninger til social sikring	284	0
Andre personaleomkostninger	3.862	0
	<u><b>22.426</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	9
Andre finansielle indtægter	50.713	0
	<u><b>50.713</b></u>	<u><b>9</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	13
Andre finansielle omkostninger	984.132	438
	<u><b>984.132</b></u>	<u><b>451</b></u>

## Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	74.516	143
Årets udskudte skat	0	-149
	<b>74.516</b>	<b>-6</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	16.314.826
Afgang i årets løb	-600.000
Kostpris 31. december	15.714.826
Værdireguleringer 1. juli	-1.014.826
Værdireguleringer 31. december	-1.014.826
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>14.700.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets har 5 udlejningsejendomme med i alt 20 lejemål. Ejendommene er beliggende i Veflinge og Gelsted.

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 7,2% for ejendommene. Afkastssatserne er vurderet ud fra eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,2%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,70	7,20	7,70
Dagsværdi	13.448.000	14.700.000	15.455.000
Ændring i dagsværdi	-1.252.000	0	755.000

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.165	11.103.079	247.307	10.082.359
Andre kreditinstitutter	1.801	2.220.204	268.000	1.080.204
	<b>11.966</b>	<b>13.323.283</b>	<b>515.307</b>	<b>11.162.563</b>

## Noter til årsrapporten

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.317, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 14.700.

Til sikkerhed for gæld med pengeinstitut, t.kr. 1.920, er der deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 4.800, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 14.700.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Veflinge Boligselskab ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.