

# **Boligselskabet af 1958 ApS**

Sønderskovvej 75, 9370 Hals  
CVR-nr. 27 24 21 38

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.05.16

Jakob Axel Nielsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Boligselskabet af 1958 ApS  
Sønderskovvej 75  
9370 Hals  
Telefax: 98 75 00 58  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 27 24 21 38

---

**Direktion**

---

Henrik Calum

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Boligselskabet af 1958 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 29. april 2016

**Direktionen**

Henrik Calum

## Til kapitalejeren i Boligselskabet af 1958 ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet af 1958 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 29. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i og drift af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.245.480 mod DKK -543.880 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 21.558.893.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>247.217</b>	<b>108.948</b>
1	Personaleomkostninger	-12.000	-12.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>235.217</b>	<b>96.948</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-67.139	-3.901.950
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>168.078</b>	<b>-3.805.002</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.933.031	3.931.533
2	Andre finansielle indtægter	303.495	321.328
3	Andre finansielle omkostninger	-489.951	-1.025.043
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>2.746.575</b>	<b>3.227.818</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.914.653</b>	<b>-577.184</b>
4	Skat af årets resultat	-669.173	33.304
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.245.480</b>	<b>-543.880</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	435.531	1.933.533
	Overført resultat	1.809.949	-2.477.413
	<b>I alt</b>	<b>2.245.480</b>	<b>-543.880</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Erhvervede rettigheder	0	28.422
5	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>28.422</b>
	Grunde og bygninger	19.778.794	19.615.337
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.778.794</b>	<b>19.615.337</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.162.905	10.727.374
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.162.905</b>	<b>10.727.374</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.941.699</b>	<b>30.371.133</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	18.067.342
	Andre tilgodehavender	10.952.242	10.809.193
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.952.242</b>	<b>28.876.535</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>317.262</b>	<b>748.231</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.269.504</b>	<b>29.624.766</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>42.211.203</b>	<b>59.995.899</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.913.155	7.477.624
	Overført resultat	13.519.738	11.709.789
<b>8</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.558.893</b>	<b>19.313.413</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.904.000	4.642.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.904.000</b>	<b>4.642.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.397.353	5.593.154
<b>9</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.397.353</b>	<b>5.593.154</b>
<b>9</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	209.959	215.906
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	124.597
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.450.223	28.244.825
	Selskabsskat	407.173	512.032
	Anden gæld	1.283.602	1.349.972
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.350.957</b>	<b>30.447.332</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.748.310</b>	<b>36.040.486</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>42.211.203</b>	<b>59.995.899</b>

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

12 Kontraktlige forpligtelser

13 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 valgt at undlade at udarbejde eget koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Calum Capital A/S, Aalborg, CVR-nr. 16 14 80 32, der udarbejder det samlede koncernregnskab.

### 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	5	0
Bygninger	50	90

Grunde afskrives ikke.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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.

### Gældsforpligtelser

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	12.000	12.000
-----------	--------	--------

### 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	25.772
Øvrige finansielle indtægter	303.495	295.556
I alt	303.495	321.328

### 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	246.206	778.053
Øvrige finansielle omkostninger	243.745	246.990
I alt	489.951	1.025.043

### 4. Skatter

Årets aktuelle skat	407.173	512.032
Årets udskudte skat	262.000	-585.000
Regulering af tidligere års skat	0	39.664
I alt	669.173	-33.304



**5. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder
Kostpris pr. 31.12.14	138.110
Kostpris pr. 31.12.15	138.110
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	109.688
Afskrivninger i året	28.422
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	138.110
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	30.573.236
Tilgang i året	202.173
Kostpris pr. 31.12.15	30.775.409
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	10.957.898
Afskrivninger i året	38.717
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	10.996.615
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	19.778.794

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

## 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	3.249.750	3.249.750
Kostpris pr. 31.12.15	3.249.750	3.249.750
Opskrivninger pr. 31.12.14	7.477.624	5.544.091
Årets resultat	2.933.031	3.931.533
Udbytte	-2.497.500	-1.998.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	7.913.155	7.477.624
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	11.162.905	10.727.374

### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
De Forenede Boligselskaber K/S, Aalborg	100%
Sct. Knuds Ejendomspark K/S, Aalborg	99,9%
Calum Centrum K/S, Aalborg	99,9%

## 8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	126.000	5.544.091	14.187.202
Forslag til resultatdisponering	0	1.933.533	-2.477.413
Saldo pr. 31.12.14	126.000	7.477.624	11.709.789

<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>			
Saldo pr. 01.01.15	126.000	7.477.624	11.709.789
Forslag til resultatdisponering	0	435.531	1.809.949
Saldo pr. 31.12.15	126.000	7.913.155	13.519.738

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	126.000	126.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.000	0
Saldo, ultimo	126.000	126.000	126.000	125.000

## 9. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	209.959	4.581.485	5.607.312	5.809.060

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt t.DKK 2.999. Selskabet har indbetalt t.DKK 250, og den samlede restforpligtelse andrager således t.DKK 2.749.

## 11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.607, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.473.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 35, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.344.

## 12. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

## 13. Nærtstående parter

Boligselskabet af 1958 ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Calum Capital A/S, Aalborg.