



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BOLIGADMINISTRATORERNE A/S**  
**NYROPSGADE 13, 1602 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. maj 2016

---

Ole Ostenfeld

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13 1602 København V
	CVR-nr.: 27 35 02 08 Stiftet: 1. august 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Erik Thane Christensen Ole Ostenfeld Allan Rigelsø
<b>Direktion</b>	Erik Thane Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Erhverv Center Lyngby Nørgaardsvej 1 2800 Kgs. Lyngby

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Boligadministratorerne A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2016

Direktion

---

Erik Thane Christensen

Bestyrelse

---

Erik Thane Christensen

---

Ole Ostenfeld

---

Allan Rigelsø

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Boligadministratorene A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Boligadministratorene A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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 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.

København, den 12. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er administration af andelsboligforeninger, herunder stiftelse og byggeadministration.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligadministratorerne A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør de fakturerede beløb med fradrag af rabatter og merværdiafgift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
EDB.....	5 år	0%
Inventar.....	5 år	0%
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>11.712.693</b>	<b>10.489</b>
Personaleomkostninger.....	1	-8.834.966	-8.214
Afskrivninger.....		-110.140	-74
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.767.587</b>	<b>2.201</b>
Finansielle indtægter.....		3.547	18
Finansielle omkostninger.....		-6.430	-8
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.764.704</b>	<b>2.211</b>
Skat af årets resultat.....	2	-661.727	-554
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.102.977</b>	<b>1.657</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.100.000	2.100
Overført resultat.....		2.977	-443
<b>I ALT</b> .....		<b>2.102.977</b>	<b>1.657</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
EDB.....		14.252	49
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>14.252</b>	<b>49</b>
Andre værdipapirer.....		0	75
Lejedefinitum.....		208.538	203
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>208.538</b>	<b>278</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>222.790</b>	<b>327</b>
Udskudte skatteaktiver.....		12.156	10
Andre tilgodehavender.....		759.814	606
Periodeafgrænsningsposter.....		23.128	22
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>795.098</b>	<b>638</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>3.584.500</b>	<b>3.749</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.379.598</b>	<b>4.387</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.602.388</b>	<b>4.714</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 tkr.</b>
Selskabskapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		41.831	39
Forslag til udbytte.....		2.100.000	2.100
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>2.641.831</b>	<b>2.639</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		0	146
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		108.818	114
Selskabsskat.....		4.083	64
Anden gæld.....		1.847.656	1.751
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.960.557</b>	<b>2.075</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.960.557</b>	<b>2.075</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.602.388</b>	<b>4.714</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	7.707.004	7.325	
Pensioner.....	552.847	299	
Sociale omkostninger.....	96.625	87	
Andre personaleomkostninger.....	478.490	503	
	<b>8.834.966</b>	<b>8.214</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	663.711	564	
Regulering af udskudt skat.....	-1.984	-10	
	<b>661.727</b>	<b>554</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		EDB	
Kostpris 1. januar 2015.....		331.949	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>331.949</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		282.557	
Årets afskrivninger .....		35.140	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>317.697</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>14.252</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Lejededesitum	
Kostpris 1. januar 2015.....		203.280	
Tilgang .....		5.258	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>208.538</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>208.538</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	38.854	2.100.000	2.638.854	
Betalt udbytte.....			-2.100.000	-2.100.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.977	2.100.000	2.102.977	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>41.831</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.641.831</b>	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
			<b>2015</b>	<b>2014</b>	
			kr.	tkr.	
<b>Selskabskapital</b>					
Selskabskapitalen er fordelt således:					
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....			500.000	500	
			<b>500.000</b>	<b>500</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Operationel leasing</b>					
Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 370 tkr.					
Leasingkontrakterne har en restløbetid på 28 måneder med en samlet restleasingydelse på 861 tkr.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Selskabet har gennem sit pengeinstitut stillet bankgaranti for lejede depositum på 199.856 kr.					
<b>Ejerforhold</b>					<b>8</b>
Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:					
Allan Rigelsø Holding ApS					
Fyrrevangen 16					
4622 Havdrup					
Erik Thrane Christensen Holding ApS					
Strandvænget 11					
4400 Kalundborg					
Ole Ostenfeld Holding ApS					
Kirkegårdsvej 42, 5.th.					
2300 København S					