
Boligforeningen Højstrup Erhverv ApS

Carl Nielsens Kvarter 14, 5000 Odense C

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 27 37 23 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/5 2017

Thomas Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Noter, regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Boligforeningen Højstrup Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. maj 2017

Direktion

Jens Pilholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Boligforeningen Højstrup Erhverv ApS

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Boligforeningen Højstrup Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 23. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Boligforeningen Højstrup Erhverv ApS
Carl Nielsens Kvarter 14
5000 Odense C

Telefon: 63125100

CVR-nr.: 27 37 23 33
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Odense

Direktion Jens Pilholm

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
Postboks 370
5100 Odense C

Pengeinstitut Arbejdernes Landsbank

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Boligforeningen Højstrup Erhverv ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af erhvervslejemål, herunder udlejning af erhvervslokaler i Egeparken, Vollsmose og øvrige afdelinger under Civica i henhold til særskilt tilladelse hertil fra Erhvervsstyrelsen. Selskabets indkomst kan udelukkende anvendes til fremme af alment boligbyggeri eller lignende af Erhvervs- og Økonomiministeriet godkendt formål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 2.366, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 124.010.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		1.388	-960
Finansielle indtægter	1	978	3.703
Finansielle omkostninger	2	0	-6.680
Resultat før skat		2.366	-3.937
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		2.366	-3.937

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.366	-3.937
		2.366	-3.937

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Beboerinskud og deposita		500.000	516.000
Finansielle anlægsaktiver	3	500.000	516.000
Anlægsaktiver		500.000	516.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.456	0
Andre tilgodehavender		95.054	190.461
Tilgodehavender		127.510	190.461
Likvide beholdninger		2.050.707	2.073.487
Omsætningsaktiver		2.178.217	2.263.948
Aktiver		2.678.217	2.779.948

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-990	-3.356
Egenkapital		124.010	121.644
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.367
Anden gæld		667.393	777.823
Periodeafgrænsningsposter	4	1.886.814	1.872.114
Kortfristede gældsforpligtelser		2.554.207	2.658.304
Gældsforpligtelser		2.554.207	2.658.304
Passiver		2.678.217	2.779.948
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-3.356	121.644
Årets resultat	0	2.366	2.366
Egenkapital 31. december	125.000	-990	124.010

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	285
Andre finansielle indtægter	978	3.418
	978	3.703
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	5.527
Andre finansielle omkostninger	0	1.153
	0	6.680
3 Finansielle anlægsaktiver		Beboerindskud og deposita DKK
Kostpris 1. januar		500.000
Kostpris 31. december		500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		500.000

4 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende huslejeindtægter for januar 2017.

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Lejekontrakt

Selskabet har indgået lejekontrakter på erhvervslokaler med en årlig lejebetaling på p.t. kr. 6.096.367, hvoraf kr. 5.969.821 vedrører ét lejemål. Lejebetalingen på dette lejemål indekseres i forhold til udviklingen i nettoprisindekset. Herudover er der indgået en lejekontrakt med gensidig uopsigelighed indtil 2017, én lejekontrakt med gensidig uopsigelighed indtil 2027 og endelig én lejekontrakt med gensidig uopsigelighed indtil 2028.

Noter til årsregnskabet

6 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Civica, Carl Nielsens Kvarter 14, 5000 Odense C, CVR-nr. 35585885.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Boligforeningen Højstrup Erhverv ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægt fra erhvervslejemål.

Huslejudgift

Huslejudgift omfatter huslejudgift fra erhvervslejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter beboerindskud.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.