

# **FOULUM BOLIGUDLEJNING ApS**

Videbechs Alle 10  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/02/2019**

**Kim Bloch Grouleff**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** FOULUM BOLIGUDLEJNING ApS  
Videbechs Alle 10  
8800 Viborg

CVR-nr: 27958125  
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

**Revisor** REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET  
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1, 2 th  
8620 Kjellerup  
DK Danmark  
CVR-nr: 30905652  
P-enhed: 1013665741

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18, som er 13. regnskabsår for selskabet Foulum Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om de alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Selskabets årsregnskab er ikke revideret. Ledelsen anser fortsat årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision for opfyldt.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 07/12/2018

## Direktion

Kim Bloch Grouleff

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Foulum Boligudlejning ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Foulum Boligudlejning ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter balancen pr 30. september 2018 for Foulum Boligudlejning ApS, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse for regnskabsåret 2017/18 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafleggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kjellerup, 07/12/2018

Ib Rohde , mne1246  
registreret revisor  
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET  
REVISIONSVIRKSOMHED  
CVR: 30905652

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i handel, investering samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

### Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Endvidere indgår rentetillæg og -fradrag vedrørende selskabsskat.

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, er indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KMBG Holding ApS.

## BALANCEN

### *ANLÆGSAKTIVER*

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris og måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris fratrukket forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3 – 5 år (restværdi: 80.000 kr.)

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.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Deposita er målt til kostpris.

### *OMSÆTNINGSAKTIVER*

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi.



## **PASSIVER**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.295.718</b>	<b>516.920</b>
Personaleomkostninger .....	1	-77.691	-65.769
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-96.980	-3.080
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.121.047</b>	<b>448.071</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-297.795
Andre finansielle indtægter .....		18.270	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-276.511	-143.953
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>862.806</b>	<b>6.323</b>
Skat af årets resultat .....		-197.146	-2.752
<b>Årets resultat .....</b>		<b>665.660</b>	<b>3.571</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		665.660	3.571
<b>I alt .....</b>		<b>665.660</b>	<b>3.571</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		9.675.689	9.069.911
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		483.134	9.242
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.158.823</b>	<b>9.079.153</b>
Deposita .....		41.700	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>41.700</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.200.523</b>	<b>9.079.153</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		87.429	14.456
Andre tilgodehavender .....		859.978	0
Periodeafgrænsningsposter .....		22.676	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>970.083</b>	<b>14.456</b>
Likvide beholdninger .....		686.873	776.172
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.656.956</b>	<b>790.628</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.857.479</b>	<b>9.869.781</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.497.335	831.675
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.622.335</b>	<b>956.675</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		106.000	66.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>106.000</b>	<b>66.000</b>
Gæld til banker .....		6.499.029	5.356.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.499.029</b>	<b>5.356.953</b>
Gæld til banker .....		243.454	183.387
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		551.588	551.588
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.801.670	2.273.742
Skyldig selskabsskat .....		216.898	59.752
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		556.309	386.583
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		103.266	26.101
Periodeafgrænsningsposter .....		156.930	9.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.630.115</b>	<b>3.490.153</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.129.144</b>	<b>8.847.106</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.857.479</b>	<b>9.869.781</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	3

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	831.675	956.675
Årets resultat .....		665.660	665.660
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.497.335	1.622.335

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	76.922	65.769
Andre omkostninger til social sikring	769	0
	<u>77.691</u>	<u>65.769</u>

Der er gennemsnitlig 1 fuldtidsansat.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.437.531	156.123	4.281.408	3.687.564
Kreditinstitutter	2.304.952	87.331	2.217.621	1.850.433
	<u>6.742.483</u>	<u>243.454</u>	<u>6.499.029</u>	<u>5.537.997</u>

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en gennemsnitlig diskonteringsrente på 7,5 %.

Der er ikke taget højde for inflation.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m<sup>2</sup>.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for KMBG Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

**5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bogført værdi aktiver	8.956.588	8.779.158
Bogført panterestgæld	6.742.483	5.540.340
Samlede hæftelser kr.	8.200.000	5.840.000