



*Foulum Boligudlejning ApS  
Videbechs Alle 10  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 27 95 81 25*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2019 - 30. september 2020*

*(11. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/11 2020

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Foulum Boligudlejning ApS  
Videbechs Alle 10  
8800 Viborg

CVR-nr.: 27 95 81 25  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Kim Bloch Grouleff

**Pengeinstitut**

Vestjysk Bank, Viborg afd.  
St. Sct. Pederstræde 4  
8800 Viborg

**Revisor**

Bornhøft & Lindemann  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Falkevej 18  
8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Foulum Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. november 2020

### **Direktion**

Kim Bloch Grouleff

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Foulum Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Foulum Boligudlejning ApS for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Viborg, den 23. november 2020

Bornhøft & Lindemann  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 41672625

Heinrich Bornhøft  
Registreret revisor  
mne18898

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Foulum Boligudlejning ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

### **Skat**

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

	2019/20	2018/19
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>715.105</b>	<b>1.271.848</b>
Personaleomkostninger .....	-133.080	-104.494
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-70.230	-61.384
Andre driftsomkostninger .....	0	-78.373
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>511.795</b>	<b>1.027.597</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	551.588	2.454.871
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.063.383</b>	<b>3.482.468</b>
Andre finansielle indtægter .....	4.198	209
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-145.500	0
Andre finansielle omkostninger .....	-269.295	-272.378
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>652.786</b>	<b>3.210.299</b>
Skat af årets resultat .....	-143.068	-710.254
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>509.718</b>	<b>2.500.045</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	509.718	2.500.045
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>509.718</b>	<b>2.500.045</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019
1 Investeringsejendomme.....	13.550.000	13.550.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	151.941	176.995
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>13.701.941</b>	<b>13.726.995</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>13.701.941</b>	<b>13.726.995</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	35.527	98.186
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>35.527</b>	<b>98.186</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.515.485</b>	<b>842.032</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.551.012</b>	<b>940.218</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>15.252.953</b>	<b>14.667.213</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	4.507.098	3.997.380
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.632.098</b>	<b>4.122.380</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	747.000	628.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>747.000</b>	<b>628.000</b>
Prioritetsgæld .....	3.091.232	4.122.172
Kreditinstitutter .....	0	1.185.927
Deposita.....	128.750	124.500
Selskabsskat .....	24.068	188.254
Anden gæld .....	831.992	1.064.580
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.076.042</b>	<b>6.685.433</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	279.548	391.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	16.062	566.588
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	4.953.242	1.907.885
Selskabsskat .....	188.254	0
Anden gæld .....	250.969	190.059
Periodeafgrænsningsposter.....	76.406	78.429
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	33.332	96.448
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.797.813</b>	<b>3.231.400</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>9.873.855</b>	<b>9.916.833</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>15.252.953</b>	<b>14.667.213</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo .....	3.997.380	1.497.335
Årets resultat .....	509.718	2.500.045
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>4.507.098</b>	<b>3.997.380</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.632.098</b>	<b>4.122.380</b>

## NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	10.835.323	306.919
Tilgang i årets løb.....	-551.588	45.177
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2020	10.283.735	352.096
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	2.714.677	0
Årets opskrivninger .....	551.588	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2020	3.266.265	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-129.924
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-70.231
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2020	0	-200.155
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>13.550.000</b>	<b>151.941</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består af 10 udlejningsejendomme i Foulum og omegn. Værdiansættelsen til dagsværdi foretages årligt ud fra den afkastbaseret forretningsmodel baseret på forventet fremtidig pengestrømme. Afkastkravet er afhængig af den geografiske placering og fastsættes ud fra tilgængeligt materiale fra fx. ejendomsmæglere, Colliers rapport mv.

Afkastkravet for boligejendomme udgør 7,5%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med kreditinstitutter er der givet pant i ejendommene. Den bogførte værdi af ejendommene udgør kr. 13.550.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kim Bloch Grouleff

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-787418340615  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2020 kl.: 11:06:31  
Underskrevet med NemID

## Kim Bloch Grouleff

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-787418340615  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2020 kl.: 11:06:31  
Underskrevet med NemID

## Heinrich Christian Siggaard Bornhøft

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 25874894  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2020 kl.: 11:10:58  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b0985c9ejHH241093548

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).