



Revisorerne i Skals

reg. revisionsanpartsselskab

Engvej 2A
8832 Skals

CVR nr. 19 95 21 93
www.reviskals.dk

Tlf. 86 69 46 00
Fax 86 69 43 18

ÅRSRAPPORT 2016

Boligselskabet af 2004 ApS

Gl. Aalborgvej 213
9632 Møldrup

CVR nr. 28112297

Indsender:

Revisorerne i Skals reg. revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

Dirigent

Christian Adamsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Boligselskabet af 2004 ApS
Gl. Aalborgvej 213
9632 Møldrup

CVR-nr.:

28112297

Stiftelsesdato:

15.09.04

Hjemsted:

Viborg Kommune

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

Direktion:

Brian Kattenhøj Nielsen
Christian Freddy Adamsen

Revisor:

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k0681

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Boligselskabet af 2004 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 31. maj 2017

Direktion:

Brian Kattenhøj Nielsen

Christian Freddy Adamsen

Det indstilles på den ordinære generalforsamling, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen og direktionen anser bestingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Møldrup, den 31. maj 2017

Dirigent:

Christian Adamsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Boligselskabet af 2004 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet af 2004 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 årsregnskabet'. 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.

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. Uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 årsregnskabet 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 31. maj 2017

Sv. Å. Nedergaard
reg. revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

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

Direkte omkostninger

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

Skatter

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto skat. 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.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 10-40 år - restværdi: 60-80% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	440.689	414.852
Afskrivninger	<u>-132.140</u>	<u>-130.177</u>
Resultat før finansielle poster	<u>308.549</u>	<u>284.675</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>-180.985</u>	<u>-158.222</u>
Resultat før skat	<u>127.564</u>	<u>126.453</u>
1. Skat af årets resultat	<u>-29.802</u>	<u>-31.136</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>97.762</u>	<u>95.317</u>
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>97.762</u>	<u>95.317</u>
Disponeret i alt	<u>97.762</u>	<u>95.317</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>3.862.516</u>	<u>3.698.701</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.862.516</u>	<u>3.698.701</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.862.516</u>	<u>3.698.701</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
AKTIVER I ALT	<u>3.862.516</u>	<u>3.698.701</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016	2015
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	222.799	125.037
Egenkapital i alt	347.799	250.037
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	24.600	3.000
Hensatte forpligtelser i alt	24.600	3.000
GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.606.144	1.728.754
Gæld til pengeinstitut	1.210.414	1.230.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.816.558	2.958.754
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	163.000	183.000
Gæld til kreditinstitutter	235.324	72.118
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.223	55.114
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	170.817	100.173
Periodeafgrænsningsposter	72.195	76.505
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	673.559	486.910
Gældsforpligtelser i alt	3.490.117	3.445.664
PASSIVER I ALT	3.862.516	3.698.701

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4. Eventualforpligtelser

Noter

	2016	2015
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-7.990	-7.525
Regulering af skat tidligere år	-212	-811
Regulering af udskudt skat	-21.600	-22.800
	<u>-29.802</u>	<u>-31.136</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	1.749.000	1.912.000
--------------------	-----------	-----------

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Østjysk Bank A/S er der udstedt ejerpantebreve på henholdsvis kr. 100.000 i ejendom Holger Sørensens Vej 2B i Klejtrup, kr. 200.000 i ejendom Vestergade 6 i Møldrup, kr. 850.000 i ejendom Trekronervej 141A i Støttrup samt kr. 500.000 i ejendom Sognevejen 95 i Østerbølle.

Østjysk Bank A/S har endvidere sikkerhed i ophørende livsforsikringer, værdi kr. 936.000.

Østjysk Bank A/S har endvidere indtrædelsesret i prioritetslån, værdi kr. 920.694 i ejendommene Holger Sørensens Vej 2B i Klejtrup, Vestergade 6 i Møldrup samt Trekronervej 141A i Støttrup.

Bogført værdi af ejendomme	3.862.516	3.698.701
----------------------------	-----------	-----------

4. Eventualforpligtelser

Lejemålet på Trekronervej 141A i Støttrup kan fra udlejers side opsiges skriftlig med 6 måneders varsel.

Lejemålene på Holger Sørensens Vej 2B i Klejtrup og Vestergade 6 i Møldrup kan fra udlejers side opsiges efter de almindelige bestemmelser i lejelovens § 82-83.

Lejemålet på Sognevej 95 i Østerbølle kan fra udlejers side opsiges skriftlig med 6 måneders varsel.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.