



# Revisorerne i Skals

reg. revisionsanpartsselskab

---

Fokus på den personlige kontakt

Engvej 2 | 8832 Skals | CVR: 19 95 21 93 | [www.reviskals.dk](http://www.reviskals.dk)

## ÅRSRAPPORT 2018

### **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 2019

#### **Dirigent**

Brian Kattenhøj Nielsen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 29. maj 2019

### **Direktion:**

Brian Kattenhøj Nielsen

Christian Freddy Adamsen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Møldrup, den 31. maj 2019

### **Dirigent:**

Brian Kattenhøj Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i Boligselskabet af 2004 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet af 2004 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 29. maj 2019

Winnie Hill, mne42782  
reg. revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2018 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.

#### **Vareforbrug**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger 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 poster direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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: 0% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 13.500 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 under henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som hovedsageligt består af børsnoterede papirer, indregnes til dagsværdi, som er Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Et beløb svarende til værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen, og overføres til frie reserver.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Selskabsskat

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Passiver

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	582.090	503.669
Afskrivninger	-167.089	-152.894
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>415.001</b>	<b>350.775</b>
Andre finansielle omkostninger	-119.070	-174.982
<b>Resultat før skat</b>	<b>295.931</b>	<b>175.793</b>
1. Skat af årets resultat	-67.010	-43.056
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>228.921</b>	<b>132.737</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	228.921	132.737
<b>Disponeret i alt</b>	<b>228.921</b>	<b>132.737</b>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>3.851.561</u>	<u>3.979.971</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.851.561</b></u>	<u><b>3.979.971</b></u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>17.400</u>	<u>17.800</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>17.400</b></u>	<u><b>17.800</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.868.961</b></u>	<u><b>3.997.771</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>63.571</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>63.571</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>63.571</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>3.932.532</b></u>	<u><b>3.997.771</b></u>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	584.458	355.536
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>709.458</b>	<b>480.536</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	64.500	47.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>64.500</b>	<b>47.400</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.137.375	2.298.756
Gæld til pengeinstitut	339.702	427.435
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.477.077</b>	<b>2.726.191</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	249.000	247.000
Gæld til kreditinstitutter	0	157.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.354	51.826
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	343.068	219.283
Periodeafgrænsningsposter	66.075	67.885
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>681.497</b>	<b>743.644</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.158.574</b>	<b>3.469.835</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.932.532</b>	<b>3.997.771</b>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-49.150	-19.874
Regulering af skat tidligere år	-760	-382
Regulering af udskudt skat	-17.100	-22.800
	<b>-67.010</b>	<b>-43.056</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfald efter 5 år	1.527.000	1.737.000

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med Merkur Andelskasse 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 Støttmp samt kr. 500.000 i ejendom Sognevejen 95 i Østerbølle.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.746.