



# 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 2015

### **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 2016

**Dirigent**

Christian Adamsen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	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 ApS  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k0681

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Boligselskabet af 2004 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, 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 2016

### **Direktion:**

Brian Kattenhøj Nielsen

Christian Freddy Adamsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Boligselskabet af 2004 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet af 2004 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn, er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skals, den 31. maj 2016

Revisorerne i Skals ApS, cvr-nr. 19952193

Orla Kristensen  
reg. revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Den økonomiske udvikling

Årsregnskabet udviser et resultat for 2015 og egenkapital pr. 31. december 2015 på følgende:

Resultat i kr.	95.317
Egenkapital i kr.	250.037

Den økonomiske udvikling er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes en positiv udvikling i det efterfølgende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter 31. december 2015 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for den finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

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 består af huslejeindtægter.

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder administrationsomkostninger.

#### **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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %. 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: 70-90% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 12.800 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 afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

### Passiver

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter afholdte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	414.852	369.411
Afskrivninger	-130.177	-121.552
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>284.675</b>	<b>247.859</b>
Andre finansielle indtægter	0	48
Andre finansielle omkostninger	-158.222	-161.934
<b>Resultat før skat</b>	<b>126.453</b>	<b>85.973</b>
1. Skat af årets resultat	-31.136	-19.440
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>95.317</b>	<b>66.533</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	95.317	66.533
<b>Disponeret i alt</b>	<b>95.317</b>	<b>66.533</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>3.698.701</u>	<u>3.678.723</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.698.701</b></u>	<u><b>3.678.723</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.698.701</b></u>	<u><b>3.678.723</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>19.800</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>19.800</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>5.152</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.152</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>24.952</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>3.698.701</b></u></u>	<u><u><b>3.703.675</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
2. Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	125.037	29.720
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>250.037</b>	<b>154.720</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
3. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.728.754	1.839.537
Gæld til pengeinstitut	1.230.000	790.031
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.958.754</b>	<b>2.629.568</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	183.000	123.000
Kreditinstitutter i øvrigt	72.118	615.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.114	0
Selskabsskat	19.548	12.306
Anden gæld	80.625	87.300
Periodeafgrænsningsposter	76.505	80.815
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>486.910</b>	<b>919.387</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.445.664</b>	<b>3.548.955</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.698.701</b>	<b>3.703.675</b>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualforpligtelser		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-7.525	-13.306
Regulering af skat tidligere år	-811	-2.334
Regulering af udskudt skat	-22.800	-3.800
	<u>-31.136</u>	<u>-19.440</u>

### 2. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af anparter á nom. 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer af anpartskapitalen de seneste 5 år.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo, primo	125.000	29.720	154.720
Overført resultat	0	95.317	95.317
<b>Saldo, ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.037</u>	<u>250.037</u>

	2015	2014
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfald efter 5 år	1.912.000	2.095.000

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

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 har endvidere indtrædelsesret i prioritetslån, værdi kr. 950.520 i ejendommene Holger Sørensens Vej 2B i Klejtrup, Vestergade 6 i Møldrup samt Trekronervej 141A i Støttrup.

Bogført værdi af ejendomme	3.698.701	3.678.722
Bogført værdi af sikringskonto	0	5.115

## Noter

### 5. 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.