

# **BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS**

Bålhøjvej 39  
9700 Brønderslev

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/05/2018**

---

**Jes Lykkegaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

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

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

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS Bålhøjvej 39 9700 Brønderslev  Telefonnummer: 20241817  CVR-nr: 31362407 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Revisor</b>	GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Fynsgade 4 9700 Brønderslev DK Danmark CVR-nr: 14795707 P-enhed: 1000807130

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Brønderslev Boligudlejning ApS.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. 492.949 anvendes således:

udbytte .....	0
overført til næste år.....	492.949
ialt .....	492.949

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Brønderslev, den 08/03/2018

## Direktion

Jes Fini Lykkegaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 regnskabet

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. 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 regnskabet

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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.

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 selskabets 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 selskabet 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.

Brønderslev, 08/03/2018

Morten Bruun Jacobsen , mne504  
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer  
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 14795707

# Ledelsesberetning

Hovedaktivitet.

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket positivt med kr. 243.800, som følge af bl.a. værdiregulering af ejendomme. Selskabets ledelse har værdiansat investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Selskabets ejendomme omfatter primært ònfamilieejendomme i Brønderslev og omegn. Ejendommene i Brønderslev og omegn er værdiansat med udgangspunkt i en afkastfaktor på 8,25 - 10 %.

Øvrige ejendomme er værdiansat ud fra en individuel vurdering af hver ejendom.

Værdiansættelsen af ejendomme er behæftet med naturlig usikkerhed, da selv små udsving i afkastfaktor, renteniveau eller andre nøglefaktorer kan medføre store udsving i værdien af denne type ejendomme. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen er retvisende og at ejendommene er indregnet til markedsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner.

### Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra året før.

### Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

Alle 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder ejendommens drift som er nettobeløbet af modtaget husleje, fratrukket ejendommens driftsomkostninger, herunder prioritetsrenter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter.

### Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%

Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg vedr. acontoskattebetaling.

## BALANCEN



### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages liniære afskrivninger ud fra en vurdering af det enkelte aktivs driftsøkonomiske levetid og brugstid. Disse er:

driftsmidler og maskiner	4 - 8 år
installationer (hårde hvidevarer)	25 år
pillefyr i ejendommene	10 år

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grund, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under poster "værdireguleringer af ejendomme".

Småaktiver under afskrivningslovens minimumsgrænse udgiftsføres dog straks i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer.

### Værdipapirer

Obligationer og børsnoterede aktier er optaget som omsætningsaktiv. Disse er værdifastsat ud fra balancedagens kursværdi.

### Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>597.922</b>	<b>433.861</b>
Administrationsomkostninger .....		-46.219	-43.680
Andre driftsindtægter .....		290.000	0
Andre driftsomkostninger .....		-119.873	-19.086
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>721.830</b>	<b>371.095</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	100
Øvrige finansielle omkostninger .....		-111.312	-111.312
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>610.518</b>	<b>259.883</b>
Skat af årets resultat .....		-69.432	-56.980
Andre skatter .....		-48.137	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>492.949</b>	<b>202.903</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		492.949	202.903
<b>I alt .....</b>		<b>492.949</b>	<b>202.903</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		7.890.217	7.552.387
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		76.356	87.278
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>7.966.573</b>	<b>7.639.665</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.966.573</b>	<b>7.639.665</b>
Andre tilgodehavender .....		36.864	81.260
Periodeafgrænsningsposter .....		0	1.309
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>36.864</b>	<b>82.569</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>36.864</b>	<b>82.569</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.003.437</b>	<b>7.722.234</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		862.037	369.088
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>987.037</b>	<b>494.088</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		46.200	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>46.200</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.186.282	3.967.608
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.186.282</b>	<b>3.967.608</b>
Gæld til banker .....		1.893.461	2.124.319
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		21.089	35.411
Skyldig selskabsskat .....		41.432	56.980
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		326.382	613.573
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		474.523	412.755
Periodeafgrænsningsposter .....		27.031	17.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.783.918</b>	<b>3.260.538</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.970.200</b>	<b>7.228.146</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.003.437</b>	<b>7.722.234</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

### Investeringssejendomme

	<b>kr.</b>
Kostpris primo	7.552.387
Nyanskaffelser	47.830
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.600.217</b>
Regulering til dagsværdi primo	0
Regulering af opskrivning i år	290.000
<b>Samlet opskrivning</b>	<b>290.000</b>
<b>Regnskabsværdi ultimo</b>	<b>7.890.217</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af generelle markedsrapporter.

Ved fastsættelsen af markedsværdier (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligudlejningsejendomme i Brønderslev og omegn 8,25 - 10%.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede prioritetsgæld ialt kr. 4.351.526 forfalder kr. 3.472.563 efter mere end 5 år.

### 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant til Realkreditinstitutter kr. 4.351.526 (restgæld). Ejendommens bogførte værdi er kr. 7.890.217.

Til sikkerhed for engagementet med Dronninglund Sparekasse er der afgivet følgende sikkerhedsstillelser:

- Ejerpantebrev kr. 300.000 i matr. nr. 30 B, Ø. Brønderslev (Hyldevej 1-3)
- Ejerpantebrev kr. 600.000 i matr. nr. 2 FM, V. Brønderslev (Bredgade 174)
- Ejerpantebrev kr. 800.000 i matr. nr. 6 AE, Ø. Brønderslev (Cedervej 6)
- Ejerpantebrev kr. 1.600.000 i matr. nr. 73 T, V. Brønderslev (Vestergade 17)
- Ejerpantebrev kr. 150.000 i matr. nr. 26 C, Ø. Brønderslev (Poldervej 18)
- Ejerpantebrev kr. 400.000 i flg. ejendomme:
  - matr. nr. 2 Æ, Hallund by, Hallund (Sølvgade 98)
  - matr. nr. 7 H, Hallund by, Hallund (Sølvgade 105)
  - matr. nr. 17 X, Ø. Brønderslev by, Ø. Brønderslev (Broagervej 2)
  - matr. nr. 6 AC, Ø. Brønderslev by, Ø. Brønderslev (Elmevej 26)
  - matr. nr. 6 R, Den nordlige del, Hellum (Vibekevej 45)
  - matr. nr. 57 A, Struup by, Jerslev (Engbrovej 80)
  - matr. nr. 21 G, Den nordlige del, Jerslev (Mylundvej 13)