

BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS

Cedervej 6
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/05/2017

Jes Fini 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

Virksomheden BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS
Cedervej 6
9700 Brønderslev

CVR-nr: 31362407
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Fynsgade 4
9700 Brønderslev
DK Danmark
CVR-nr: 14795707
P-enhed: 1000807130

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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. 202.903 anvendes således:

udbytte	0
overført til næste år.....	202.903
ialt	202.903

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Brønderslev, den 04/03/2017

Direktion

Jes Fini Lykkegaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 2016 - 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 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 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.

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, 04/03/2017

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet.

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling.

Der er ikke nogen usædvanlige forhold, som har påvirket optagelsen af poster i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Forsknings- og udviklingsomkostninger og aktivitet.

Selskabet har ikke iværksat væsentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

Fremtidsforventninger.

Ledelsen forventer i det kommende år at opnå en tilfredsstillende indtjening.

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.

Ejendommene er optaget som investeringsaktiver og er optaget til anskaffelsespriser og som svarer til dagsværdi i medfør af årsregnskabsloven § 38.

Driftsmateriel

Installationer (hårde hvidevarer) afskrives over 25 år (4%).

Pillefyr i ejendommene afskrives over 10 år.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		433.861	355.825
Administrationsomkostninger		-43.680	-34.892
Andre driftsindtægter		0	3.100
Andre driftsomkostninger		-19.086	-62.064
Resultat af ordinær primær drift		371.095	261.969
Andre finansielle indtægter		100	8.059
Øvrige finansielle omkostninger		-111.312	-47.986
Ordinært resultat før skat		259.883	222.042
Skat af årets resultat		-56.980	-51.183
Andre skatter		0	-293
Årets resultat		202.903	170.566
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		202.903	170.566
I alt		202.903	170.566

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		7.552.387	6.769.706
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		87.278	98.200
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.639.665	6.867.906
Anlægsaktiver i alt		7.639.665	6.867.906
Andre tilgodehavender		81.260	52.899
Periodeafgrænsningsposter		1.309	0
Tilgodehavender i alt		82.569	52.899
Omsætningsaktiver i alt		82.569	52.899
Aktiver i alt		7.722.234	6.920.805

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		369.088	166.185
Egenkapital i alt		494.088	291.185
Gæld til realkreditinstitutter		3.967.608	4.113.441
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.967.608	4.113.441
Gæld til banker		2.124.319	1.904.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.411	2.161
Skyldig selskabsskat		56.980	51.183
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		613.573	206.865
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		412.755	331.129
Periodeafgrænsningsposter		17.500	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.260.538	2.516.179
Gældsforpligtelser i alt		7.228.146	6.629.620
Passiver i alt		7.722.234	6.920.805

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendomme er optaget som investeringsaktiver og er optaget til anskaffelsespris, som svarer til handelsværdien i henhold til årsregnskabslovens § 38.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede prioritetsgæld ialt kr. 4.112.809 forfalder kr. 3.373.513 efter mere end 5 år.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant til Realkreditinstitutter kr. 4.112.808 (restgæld). Ejendommens bogførte værdi er kr. 7.552.387.

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)