

A/S Bolig Snekkersten

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 32 32 71 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2016.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Bolig Snekkersten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 1. marts 2016

Direktion

Bendt Mortensen

Bestyrelse

Marianne Lund

Jan Høgh Kristensen

Erling Højsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Bolig Snekkersten

"Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Bolig Snekkersten 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 udarbejdelsen 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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."

Aarhus, den 1. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen
statsautoriseret revisor

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabet | A/S Bolig Snekkersten c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J |
| | CVR-nr.: 32 32 71 92 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår |
| Bestyrelse | Marianne Lund Jan Høgh Kristensen Erling Højsgaard |
| Direktion | Bendt Mortensen |
| Revision | Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 15. marts 2016 på selskabets adresse. |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme, drift heraf samt anden, efter bestyrelsens skøn, hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.371 t.kr. mod 1.401 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 497 t.kr. mod 328 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Bolig Snekkersten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene vil efter første indregning, løbende blive reguleret til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen.

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommenes afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommens opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommenes forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | 1.371.461 | 1.401.313 |
| Andre eksterne omkostninger | -131.096 | -296.149 |
| 1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -360.669 | -574.575 |
| 2 Værdiregulering af investeringsejendomme | -39.805 | 454.679 |
| Bruttoresultat | 839.891 | 985.268 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 1.860 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | -186.667 | -546.554 |
| Resultat før skat | 653.224 | 440.574 |
| Skat af årets resultat | -155.829 | -112.259 |
| Årets resultat | 497.395 | 328.315 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 480.000 | 320.000 |
| Overføres til overført resultat | 17.395 | 8.315 |
| Disponeret i alt | 497.395 | 328.315 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendomme | <u>19.102.962</u> | <u>19.102.962</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>19.102.962</u> | <u>19.102.962</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>19.102.962</u> | <u>19.102.962</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 11.327 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | <u>-5.412</u> | <u>26.722</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>5.915</u> | <u>26.722</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>237.561</u> | <u>131.723</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>243.476</u> | <u>158.445</u> |
| | Aktiver i alt | <u>19.346.438</u> | <u>19.261.407</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Aktiekapital | 4.000.000 | 4.000.000 |
| 7 | Overført resultat | 25.710 | 8.315 |
| 8 | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 480.000 | 320.000 |
| | Egenkapital i alt | <u>4.505.710</u> | <u>4.328.315</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 13.949.924 | 14.050.776 |
| | Deposita | 557.098 | 567.020 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>14.507.022</u> | <u>14.617.796</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 127.977 | 125.620 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 8.197 |
| | Selskabsskat | 167.156 | 112.259 |
| 10 | Anden gæld | 26.073 | 69.220 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 12.500 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>333.706</u> | <u>315.296</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>14.840.728</u> | <u>14.933.092</u> |
| | Passiver i alt | <u>19.346.438</u> | <u>19.261.407</u> |
| | | | |
| 11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 12 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | | |
| Varme | 15.073 | 466 |
| Ejendomsskat og forsikring | 102.927 | 115.440 |
| Vedligeholdelse | 30.906 | 46.726 |
| Fællesudgifter | 209.750 | 237.723 |
| Bygningsvurdering | 0 | 31.320 |
| Mæglerhonorar | 0 | 142.900 |
| Kontingenter | 2.013 | 0 |
| | <u>360.669</u> | <u>574.575</u> |
| 2. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Gevinst ved salg af ejendomme | 0 | 466.302 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -39.805 | -11.623 |
| | <u>-39.805</u> | <u>454.679</u> |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Andre rentekomkostninger | 186.667 | 546.554 |
| | <u>186.667</u> | <u>546.554</u> |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Tilgang i årets løb | 19.102.962 | 22.636.660 |
| Afgang i årets løb | 0 | -3.533.698 |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>19.102.962</u> | <u>19.102.962</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>19.102.962</u> | <u>19.102.962</u> |

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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> | | |
|--|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 5. Aktiekapital | | | | |
| Aktiekapital 1. januar 2015 | 4.000.000 | 500.000 | | |
| Kontant kapitaludvidelse | <u>0</u> | <u>3.500.000</u> | | |
| | <u>4.000.000</u> | <u>4.000.000</u> | | |
| <p>Aktiekapitalen består af 40.000 aktier a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p> | | | | |
| 6. Ikke indbetalt virksomhedskapital | | | | |
| Ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2015 | 0 | -375.000 | | |
| Årets indbetalte virksomhedskapital | <u>0</u> | <u>375.000</u> | | |
| | <u>0</u> | <u>0</u> | | |
| 7. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | 8.315 | 0 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>17.395</u> | <u>8.315</u> | | |
| | <u>25.710</u> | <u>8.315</u> | | |
| 8. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | | | |
| Udbytte 1. januar 2015 | 320.000 | 0 | | |
| Udloddet udbytte | -320.000 | 0 | | |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>480.000</u> | <u>320.000</u> | | |
| | <u>480.000</u> | <u>320.000</u> | | |
| 9. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag | Restgæld | Gæld i alt | Gæld i alt |
| | første år | efter 5 år | 31/12 2015 | 31/12 2014 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 127.977 | 13.391.480 | 14.077.901 | 14.176.396 |
| Deposita | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>557.098</u> | <u>567.020</u> |
| | <u>127.977</u> | <u>13.391.480</u> | <u>14.634.999</u> | <u>14.743.416</u> |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 10. Anden gæld | | |
| Andre skyldige poster | <u>26.073</u> | <u>69.220</u> |
| | <u>26.073</u> | <u>69.220</u> |

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 14.077.901, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 19.102.962.

- Pantebrev stort DKK 13.545.000
- Pantebrev stort DKK 4.189.000
- Ejerpantebrev stort DKK 1.400.000

Sikkerhed givet til E/F Roret for hver lejlighed, DKK 25.000 pr. lejlighed.

Der er desuden givet transport i lejeindbetalinger.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om ejendoms- og selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Kontrakten er uopsigelig frem til 1. januar 2019 og kan derefter opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen beløber sig i hele uopsigelsesperioden i alt til DKK 243.050.

Selskabet har forpligtet sig til, ved salg af lejligheder, ekstraordinært at afdrage på selskabets langfristede gæld til realkreditinstitutioner.