

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2017.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 22. februar 2017

Direktion

Bendt Mortensen

Bestyrelse

Jan Høgh Kristensen
Formand

Marianne Lund

Erling Højsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Bolig Snekkersten

"Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Bolig Snekkersten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 - 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 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.

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 årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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."

Aarhus, den 22. februar 2017

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
Bestyrelse	Jan Høgh Kristensen, Formand Marianne Lund Erling Højsgaard
Direktion	Bendt Mortensen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 1.411 t.kr. mod 1.371 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 614 t.kr. mod 497 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 tilling 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.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 i 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".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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 samtidigt.

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	1.411.346	1.371.461
Andre eksterne omkostninger	-113.159	-131.096
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-328.584	-360.669
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-39.805
Bruttoresultat	969.603	839.891
3 Øvrige finansielle omkostninger	-181.320	-186.667
Resultat før skat	788.283	653.224
Skat af årets resultat	-174.735	-155.829
Årets resultat	613.548	497.395
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	480.000
Overføres til overført resultat	13.548	17.395
Disponeret i alt	613.548	497.395

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	19.102.962	19.102.962
Materielle anlægsaktiver i alt	19.102.962	19.102.962
Anlægsaktiver i alt	19.102.962	19.102.962
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	11.294	11.327
Tilgodehavender i alt	11.294	11.327
Likvide beholdninger	193.643	237.561
Omsætningsaktiver i alt	204.937	248.888
Aktiver i alt	19.307.899	19.351.850

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
6 Overført resultat	39.258	25.710
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	480.000
Egenkapital i alt	<u>4.639.258</u>	<u>4.505.710</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	13.800.564	13.949.924
Deposita	570.421	557.098
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.370.985</u>	<u>14.507.022</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	138.669	127.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser	94	0
Selskabsskat	118.703	167.156
9 Anden gæld	40.190	31.485
Periodeafgrænsningsposter	0	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>297.656</u>	<u>339.118</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.668.641</u>	<u>14.846.140</u>
Passiver i alt	<u>19.307.899</u>	<u>19.351.850</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2016	2015
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Varme	5.168	15.073
Ejendomsskat og forsikring	101.884	102.927
Vedligeholdelse	3.369	30.906
Fællesudgifter	209.750	209.750
Kontingenter	8.413	2.013
	328.584	360.669
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-39.805
	0	-39.805
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre rente omkostninger	181.320	186.667
	181.320	186.667
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	19.102.962	19.102.962
Kostpris 31. december 2016	19.102.962	19.102.962
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	19.102.962	19.102.962

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 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
<p>Aktiekapitalen består af 40.000 aktier a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i kasser.</p>		
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	25.710	8.315
Årets overførte overskud eller underskud	13.548	17.395
	39.258	25.710
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	480.000	320.000
Udloddet udbytte	-480.000	-320.000
Udbytte for regnskabsåret	600.000	480.000
	600.000	480.000
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.939.233	14.077.901
Heraf forfalder inden for 1 år	-138.669	-127.977
	13.800.564	13.949.924
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.939.233	13.391.480
9. Anden gæld		
Skyldig moms	-1	0
Skyldige varme og vandindtægter	14.502	5.412
Andre skyldige poster	25.689	26.073
	40.190	31.485

Noter

10. 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.

11. 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 118.785.

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