

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

**Boligselskabet Ulrik Sander af 2012 ApS**  
**Hennetvedvej 15**  
**5900 Rudkøbing**

CVR-nr. 34603200

**Årsrapport for perioden**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. december 2016



Ulrik Sander  
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Boligselskabet Ulrik Sander af 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 15. november 2016

**Direktion**



Jens-Ulrik Sander

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Boligselskabet Ulrik Sander af 2012 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Ulrik Sander af 2012 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af de oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 15. november 2016

### **Revisionsfirmaet Edelbo**

#### **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178



Johan Groth  
statsaut. revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Boligselskabet Ulrik Sander af 2012 ApS Hennetvedvej 15 Hennetved 5900 Rudkøbing
<b>CVR-nr.</b>	34603200
<b>Stiftelsesdato</b>	28. juni 2012
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2015 - 30. juni 2016 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jens-Ulrik Sander, Direktion
<b>Revisor</b>	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kogtvedlund Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Johan Groth, statsaut. revisor jg@edelbo.dk Brian Høising, reg. revisor brh@edelbo.dk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på 62.654 kr. Selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på 1.915.864 kr., og en egenkapital på -155.619 kr.

Der er i regnskabsåret indgået ny aftale med selskabets lejer, hvilket har medvirket til en forbedring af resultatet for året.

Selskabet har pr. 30. juni 2016 tabt over 50 % af egenkapitalen.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en yderligere kapitaltilførsel fra ejeren, enten i form af kontante kapitalindskud eller lån.

Der er fra selskabets ejer afgivet erklæring om, at ville sikre det kommende års drift ved at forpligte sig til på anfordring af én eller flere gange at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Boligselskabet Ulrik Sander af 2012 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for erhvervelse af ret til indtægten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til drift af ejendommen, herunder ejendomsskat og forsikring, reparation og vedligeholdelse samt el, vand og varme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	40 % - 80 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>92.454</b>	<b>-72.813</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.709	-9.509
<b>Driftsresultat</b>		<b>81.745</b>	<b>-82.322</b>
Finansielle omkostninger	1	-19.091	-69.098
<b>Resultat før skat</b>		<b>62.654</b>	<b>-151.420</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>62.654</b>	<b>-151.420</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		62.654	-151.420
<b>Resultatdesponering</b>		<b>62.654</b>	<b>-151.420</b>

**Balance 30. juni 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>1.915.231</u>	<u>1.865.940</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.915.231</b></u>	<u><b>1.865.940</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>1.915.231</b></u>	<u><b>1.865.940</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>633</b></u>	<u><b>5.499</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>633</b></u>	<u><b>5.499</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>1.915.864</b></u>	<u><b>1.871.439</b></u>

## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overkurs ved emission		0	6.250
Overført resultat	4	-235.619	-304.523
<b>Egenkapital</b>		<b>-155.619</b>	<b>-218.273</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.340.242	1.402.684
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.340.242</b>	<b>1.402.684</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		57.734	56.181
Anden gæld		5.000	5.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		662.507	625.847
Periodeafgrænsningsposter		6.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>731.241</b>	<b>687.028</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.071.483</b>	<b>2.089.712</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.915.864</b>	<b>1.871.439</b>
Usikkerhed om going concern	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2015/16	2014/15	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	19.091	69.098	
	<u>19.091</u>	<u>69.098</u>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	1.887.656	1.603.141	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	60.000	284.515	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.947.656</u>	<u>1.887.656</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-21.716	-12.207	
Årets afskrivninger	-10.709	-9.509	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-32.425</u>	<u>-21.716</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.915.231</u>	<u>1.865.940</u>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 3 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-298.273	-153.103	
Årets tilgang	62.654	-151.420	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-235.619</u>	<u>-304.523</u>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.340.242	57.734	1.117.000
	<u>1.340.242</u>	<u>57.734</u>	<u>1.117.000</u>

## 6. Usikkerhed om going concern

Selskabets hovedanpartshaver har tilkendegivet, at han vil stille den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års drift.

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er deponeret:

Realkreditpantebrev stort 214.200 Euro med pant i matr. nr. 0045g, Hennemvedvej 15, 5900 Rudkøbing.

Til sikkerhed for mellemværende med Jens Ulrik Sander er deponeret:

Ejerpantebrev stort 1.500.000 kr. med pant i matr. nr. 0045g, Hennemvedvej 15, 5900 Rudkøbing.

Direktionen har oplyst, at der herudover ikke forefindes pantsætninger, sikkerhedsstillelser eller andre forpligtelser.