



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Koustrup Bolig ApS

Skovsgårdsvej 20

9740 Jerslev J

CVR nr. 34 71 07 83

**Årsrapport
1/1 – 31/12 2015
(3. regnskabsår)**

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2016

Lise Lotte Koustrup-Jensen
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Hoved- og nøgletal	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Koustrup Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Jerslev J, den 31 / 5 2016

Direktion:


Lise Lotte Koustrup-Jensen



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Koustrup Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Koustrup Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 31/5 2016

RR REVISION
BENNY JAKOBSEN
CVR NR. 73 95 34 13

Benny Jakobsen
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet:

Koustrup Bolig ApS
Skovgårdsvej 20
9740 Jerslev J

CVR nr.: 34 71 07 83

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted:

Brønderslev Kommune

Direktion:

Lise Lotte Koustrup-Jensen



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet udfører hovedsagelig udlejning af beboelse.

Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

Betydningsfulde hændelser som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Skat

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

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivninger

Bygninger afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 1.630.910)..... 30 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Omsætningsaktiver

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld

Prioritetsgæld måles til "amortiseret kostpris", der for kontantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer "amortiseret kostpris" til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med over afdragstiden foretaget lineær afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominal værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Hoved- og nøgletal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2012/13</u>
	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)
RESULTATOPGØRELSE			
Bruttoresultat.....	18	47	9
Resultat før finansielle poster.....	13	44	9
Resultat før skat.....	(19)	29	(6)
Årets resultat	(19)	21	(7)
BALANCE			
Anlægsaktiver	1.762	996	998
Omsætningsaktiver.....	4	49	15
Egenkapital.....	76	95	73
Langfristet gæld	1.264	614	647
Kortfristet gæld	426	336	293
Balancesum	1.766	1.045	1.013
NØGLETAL			
Afkastningsgrad	0,7	4,2	0,9
<i>(resultat før finansielle poster i % af samlede aktiver)</i>			
Soliditetsgrad.....	4,3	9,0	7,2
<i>(egenkapital ultimo i % af samlede aktiver)</i>			
Forrentning af egenkapital.....	-	22,7	-
<i>(årets resultat i % af egenkapital)</i>			



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		17.622	46.936
Resultat før afskrivninger		17.622	46.936
Afskrivninger	1	(4.456)	(2.667)
Resultat før finansielle poster		13.166	44.269
Finansielle omkostninger		(31.844)	(15.569)
Resultat før skat		(18.678)	28.700
Årets skat.....	2	0	(7.179)
Skat tidligere år		(329)	(23)
Årets resultat		(19.007)	21.498
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(19.007)	21.498
I alt		(19.007)	21.498



Balance 31. december

	Note	2015	2014
Aktiver			
Ejendomme		1.762.331	995.733
Materielle anlægsaktiver i alt.....		1.762.331	995.733
Anlægsaktiver i alt		1.762.331	995.733
Likvide beholdninger i alt		3.522	49.272
Omsætningsaktiver i alt.....		3.522	49.272
Aktiver i alt		1.765.853	1.045.005



Balance 31. december

	Note	2015	2014
Passiver			
Egenkapital i alt	3	75.496	94.503
Prioritetsgæld		1.264.170	614.389
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4	1.264.170	614.389
Kortfristet del af langfristet gæld		69.000	33.000
Leverandører af varer og tjenesteydelse		16.553	10.000
Selskabsskat		0	7.179
Gæld virksomhedsdeltagere og ledelse		154.900	102.500
Anden gæld		185.734	183.434
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		426.187	336.113
Gældsforpligtelser i alt		1.690.357	950.502
Passiver i alt.....		1.765.853	1.045.005
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser	7		



Noter til årsrapporten

1	Afskrivninger	2015	2014
	Mærkmosevej	2.667	2.667
	Skovsgårdsvej.....	1.789	0
		4.456	2.667

2	Årets skat	2015	2014
	Årets aktuelle skat	0	7.179
		0	7.179

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	80.000	14.503	94.503
	Forslag til årets resultatdisponering	0	(19.007)	(19.007)
	Egenkapital ultimo	80.000	(4.504)	75.496

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

4	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31.12.15	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitut	1.333.170	69.000	1.264.170	988.170
		1.333.170	69.000	1.264.170	988.170

5 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på kr. 4.000 der ikke er indregnet i årsrapporten.



Noter til årsrapporten

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 1.345.104, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 1.762.331).

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret:

Kr. 500.000 ejerpantebrev med pant i Skovsgårdsvej 20, 9740 Jerslev J
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 769.265).