

Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo

Augustenborggade 21, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 36 29 25 12

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på
bestyrelsesmøde, d. 27.04.16

Hanne Jensbo
Dirigent

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 18

Fonden

Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo
Augustenborggade 21
8000 Aarhus C
Telefon: 86 14 47 89
Telefax: 86 14 58 94
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 36 29 25 12

Bestyrelse

Hanne Jensbo, formand
Peter Carlsen, næstformand
Kim Ross Niklassen
Arne Søndergaard Larsen

Direktion

Birte Borg

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Aarhus C, den 27. april 2016

Direktionen

Birte Borg

Bestyrelsen

Hanne Jensbo
Formand

Peter Carlsen

Kim Ross Niklassen

Arne Søndergaard Larsen

Til bestyrelsen i Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 fondens 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 fondens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 27. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Institutionens aktivitet består i at eje og administrere ejendommen Augustenborggade 25, 8000 Aarhus C.

Udviklingen i fondens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -96.920 mod DKK -349.184 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.377.155.

Ledelsen finder årets resultat acceptabelt..

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Redegørelse for uddelingspolitik

Langenæsbo har til formål at drive og eje ejerlejlighed nr. 1 Augustenborggade 25, 8000 Aarhus C.

Ejendommen drives som et kollektivhus jf. omtale ovenfor.

Lejlighederne udlejes fortrinsvis til ældre beboere.

Ledelsen vurderer, at institutionens sociale formål er, at sikre at de lejemaal man udlejer til enhver tid fremstår velvedligeholdte og tidssvarende. Således anvendes institutionens midler udelukkende til det formål.

Der er således ikke sket udlodninger eller donationer i regnskabsåret og der planlægges ikke at der skal ske udlodninger i regnskabsåret 2016.

Redegørelse for god fondsledelse

Navn:	Kompetencer:	Valgt af:	Køn:	Tiltrådt:
Bestyrelsen: Hanne Jensbo Formand	Advokat	Beboervalgt	K	29.04.2015
Peter Carlsen Næstformand	Bogholder	Beboervalgt	M	24.02.2016
Kim Ross Niklassen	Praktiserende læge	Lægekredsforeningen for Midtjylland	M	16.01.1998
Arne Søndergaard Larsen	Tandlæge	Danske Tandlægers Hjælpeforening	M	22.05.2001
Direktionen: Birte Borg	Direktør		K	01.08.2012

Transaktioner med nærtstående parter

Der har ikke været transaktioner mellem nærtstående parter bortset fra vederlag.

Vederlag:

Direktionen har modtaget t.DKK 178.
Bestyrelsen modtager ikke vederlag.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning	5.420.223	5.313.096
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-2.674.523	-2.966.590
Andre eksterne omkostninger	-584.415	-561.547
Bruttofortjeneste	2.161.285	1.784.959
Resultat før af- og nedskrivninger	2.161.285	1.784.959
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-759.558	-662.213
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-13.315	1.452
Resultat af primær drift	1.388.412	1.124.198
Andre finansielle indtægter	9.273	13.081
Andre finansielle omkostninger	-1.519.895	-1.552.125
Finansielle poster i alt	-1.510.622	-1.539.044
Resultat før skat	-122.210	-414.846
Skat af årets resultat	25.290	65.662
Årets resultat	-96.920	-349.184
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-96.920	-349.184
I alt	-96.920	-349.184

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	61.596.139	62.168.334
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.487	41.562
2	Materielle anlægsaktiver i alt	61.620.626	62.209.896
	Andre værdipapirer og kapitalandele	148.310	141.248
	Finansielle anlægsaktiver i alt	148.310	141.248
	Anlægsaktiver i alt	61.768.936	62.351.144
	Udskudt skatteaktiv	0	853.896
	Andre tilgodehavender	156.722	87.785
	Tilgodehavender i alt	156.722	941.681
	Likvide beholdninger	49.214	2.332
	Omsætningsaktiver i alt	205.936	944.013
	Aktiver i alt	61.974.872	63.295.157

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Grundkapital	300.000	300.000
	Reserve for opskrivninger	15.559.595	15.537.566
	Overført resultat	7.517.560	8.630.087
3	Egenkapital i alt	23.377.155	24.467.653
	Hensættelser til udskudt skat	114.392	0
	Hensatte forpligtelser i alt	114.392	0
	Gæld til realkreditinstitutter	23.311.937	23.934.932
	Anden gæld, udstedte obligationer	1.846.800	1.846.800
	Kreditinstitutter i øvrigt	8.000.000	8.000.000
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.158.737	33.781.732
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	627.627	601.306
	Gæld til kreditinstitutter	1.390.433	1.299.011
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.409.874	2.332.964
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	220.522	341.240
	Anden gæld	676.132	471.251
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.324.588	5.045.772
	Gældsforpligtelser i alt	38.483.325	38.827.504
	Passiver i alt	61.974.872	63.295.157

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til fonden pr. 31. december 2015.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Vedligeholdelsesomkostninger

Heri indregnes omkostninger til vedligeholdelse af såvel bygninger som bygningsinstallationer med de faktisk afholdte omkostninger til håndværkere og materialer.

Større renoveringsopgaver, der betragtes som forbedringer aktiveres på ejendommen.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For fonden er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	0
Større renoveringsopgaver	33	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 30.000 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i reserve for opskrivninger under egenkapitalen, og med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Henlagt til senere uddeling ført på egenkapitalen omfatter uddelinger, der er vedtaget af fondens bestyrelse, men ikke endeligt konkretiseret, hvad angår beløb, tidspunkt og modtager.

Hensatte forpligtelser

Hensatte uddelinger ført under andre hensatte forpligtelser omfatter uddelinger, der er vedtaget af fondens bestyrelse, og endeligt tilsagn er meddelt modtageren, men hvor der ikke er foretaget endelig konkretisering, hvad angår beløb og tidspunkt.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	759.558	662.213
I alt	759.558	662.213

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	50.341.336	85.371
Tilgang i året	170.288	0
Kostpris pr. 31.12.15	50.511.624	85.371
Opskrivninger pr. 31.12.14	19.877.084	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	19.877.084	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	8.050.086	43.809
Afskrivninger i året	742.483	17.075
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	8.792.569	60.884
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	61.596.139	24.487
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	19.877.084	0

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Grundkapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	300.000	15.537.566	8.979.271
Forslag til resultatdisponering	0	0	-349.184
Saldo pr. 31.12.14	300.000	15.537.566	8.630.087

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	300.000	15.537.566	8.630.087
Årets opskrivning	0	19.830	0
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	2.199	-2.199
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-993.578
Overførsler, reserver	0	0	-19.830
Forslag til resultatdisponering	0	0	-96.920
Saldo pr. 31.12.15	300.000	15.559.595	7.517.560

Der har ikke været bevægelser på fondskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	627.627	20.215.964	23.939.564	24.536.238
Anden gæld, udstedte obligationer	0	1.846.800	1.846.800	1.846.800
Kreditinstitutter i øvrigt	0	7.556.477	8.000.000	8.000.000
I alt	627.627	29.619.241	33.786.364	34.383.038

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 24.069, til sikkerhed for anden gæld vedr. udstedte obligationer t.DKK 1.847 og til sikkerhed for gæld til Grundejernets Investeringsfond t.DKK 8.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 61.596.

Fonden har udstedt et ejerpantebrev på t.DKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 61.596. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.