

Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus

Augustenborggade 21, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 94 58 12

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på
bestyrelsesmøde, d. 27.04.16

Birte Borg
Dirigent

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 20

Fonden

Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus
Augustenborggade 21
8000 Aarhus C
Telefon: 86 14 47 89
Telefax: 86 14 58 94
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 45 94 58 12
Stiftet: 30. juni 1964

Bestyrelse

Kim Ross Niklassen, formand
Torben Askholm Pedersen
Arne Søndergaard Larsen
Else Bak Sørensen

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 Langenæshus.

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

Kim Ross Niklassen
Formand

Torben Askholm Pedersen

Arne Søndergaard Larsen

Else Bak Sørensen

Til bestyrelsen i Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus 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 formål er at bygge, eje og administrere ejendomme Augustenborggade 21-23, 8000 Aarhus C.

Udviklingen i fondens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 906.474 mod DKK -341.309 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 44.495.557.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

Langenæshus har til formål at drive og eje ejerlejlighederne Augustenborggade 21-23, 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 velvedligeholdt 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:				
Kim Ross Niklassen Formand	Praktiserende læge	Lægekredsforeningen for Midtjylland	M	05.03.1998
Torben Askholm Pedersen Næstformand	Leder	Beboervalgt	M	29.04.2015
Arne Søndergaard Larsen	Tandlæge	Danske Tandlægers Hjælpeforening	M	20.08.2001
Else Bak Sørensen	Socialrådgiver	Beboervalgt	K	01.01.2014
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 440.

Bestyrelsen modtager ikke vederlag.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning	12.809.545	12.627.168
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-7.803.089	-7.663.296
Andre eksterne omkostninger	-1.294.560	-1.260.387
Bruttofortjeneste	3.711.896	3.703.485
Resultat før af- og nedskrivninger	3.711.896	3.703.485
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-743.920	-535.574
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-703	-17.872
Resultat af primær drift	2.967.273	3.150.039
Andre finansielle indtægter	765	12.209
2 Andre finansielle omkostninger	-2.228.234	-3.556.560
Finansielle poster i alt	-2.227.469	-3.544.351
Resultat før skat	739.804	-394.312
3 Skat af årets resultat	166.670	53.003
Årets resultat	906.474	-341.309
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	906.474	-341.309
I alt	906.474	-341.309

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	122.192.633	122.889.749
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.541	137.345
	4 Materielle anlægsaktiver i alt	122.283.174	123.027.094
	Anlægsaktiver i alt	122.283.174	123.027.094
	Råvarer og hjælpematerialer	22.500	30.000
	Varebeholdninger i alt	22.500	30.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-22.152	0
	Andre tilgodehavender	579.429	621.329
	Tilgodehavender i alt	557.277	621.329
	Likvide beholdninger	131.686	1.757.598
	Omsætningsaktiver i alt	711.463	2.408.927
	Aktiver i alt	122.994.637	125.436.021

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Grundkapital	300.000	300.000
	Reserve for opskrivninger	34.598.241	48.368.363
	Overført resultat	9.597.316	11.324.062
5	Egenkapital i alt	44.495.557	59.992.425
	Hensættelser til udskudt skat	6.441.733	7.859.064
	Hensatte forpligtelser i alt	6.441.733	7.859.064
	Gæld til realkreditinstitutter	63.434.447	49.246.969
	Anden gæld, udstedte obligationer	1.830.000	1.830.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.264.447	51.076.969
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	812.523	789.204
	Gæld til kreditinstitutter	113.329	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.545.814	4.439.104
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	720.042	730.824
	Anden gæld	601.192	548.431
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.792.900	6.507.563
	Gældsforpligtelser i alt	72.057.347	57.584.532
	Passiver i alt	122.994.637	125.436.021

7 Sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser

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 institutionen 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.

Ejendomsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til skatter, forsikringer, vedligeholdelse og energiforbrug.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

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.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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 samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

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.

Bevilgede uddelinger indregnes under anden gæld og består af foretagne uddelinger, der er disponeret, både hvad angår formål/modtager som beløb og tidspunkt, men som på balancedagen endnu ikke er betalt.

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 DKK	2014 DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	743.920	535.574
I alt	743.920	535.574
2. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	2.228.234	3.556.560
I alt	2.228.234	3.556.560
3. Skatter		
Årets udskudte skat	-166.670	-83.646
Regulering af tidligere års skat	0	30.643
I alt	-166.670	-53.003

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	77.689.629	237.358
Tilgang i året	17.654.003	43.581
Kostpris pr. 31.12.15	95.343.632	280.939
Opskrivninger pr. 31.12.14	62.010.722	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-17.654.003	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	44.356.719	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	16.810.602	143.594
Afskrivninger i året	697.116	46.804
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	17.507.718	190.398
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	122.192.633	90.541
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	44.356.719	0

5. 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	48.368.363	11.665.371
Forslag til resultatdisponering	0	0	-341.309
Saldo pr. 31.12.14	300.000	48.368.363	11.324.062

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	300.000	48.368.363	11.324.062
Årets opskrivning	0	-17.654.003	0
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	3.883.881	-3.883.881
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.250.661
Forslag til resultatdisponering	0	0	906.474
Saldo pr. 31.12.15	300.000	34.598.241	9.597.316

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

6. 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	812.523	0	64.246.970	50.036.173
Anden gæld, udstedte obligationer	0	0	1.830.000	1.830.000
I alt	812.523	0	66.076.970	51.866.173

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 64.247 og til sikkerhed for gæld vedrørende udstedte obligationer t.DKK 1.830, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 122.193.

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

8. Kontraktlige forpligtelser

Leje og leasingydelse:

Næste år	31.380	31.380
2 - 5 år	62.000	93.870
I alt	93.380	125.250