



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 APS

SKIBSBAKKEN 12, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2019

Steffen Torp Jacobsen

CVR-NR. 66 77 93 19

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS Skibsbakken 12 9500 Hobro
	CVR-nr.: 66 77 93 19 Stiftet: 26. januar 1981 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steffen Torp Jacobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Prinsensgade 11 9000 Aalborg
Advokat	Lou Advokatfirma Horsøvej 16 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 10. maj 2019

Direktion:

Steffen Torp Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 10. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 5 boligejendomme i Hobro og omegn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		871.065	883.146
Personaleudgifter.....	1	-219.700	-181.750
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-164.015	710.000
DRIFTSRESULTAT		487.350	1.411.396
Finansielle indtægter.....	2	28.010	27.467
Finansielle udgifter.....		-139.918	-146.809
RESULTAT FØR SKAT		375.442	1.292.054
Skat af årets resultat.....	3	-82.596	-284.243
ÅRETS RESULTAT		292.846	1.007.811
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		292.846	1.007.811
I ALT		292.846	1.007.811

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Udlejningsejendomme.....		13.870.000	13.870.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	13.870.000	13.870.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.870.000	13.870.000
Tilgodehavende lejere.....		4.900	10.660
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		925.782	1.291.913
Andre tilgodehavender.....		2.584	0
Forudbetalte omkostninger.....		27.770	27.604
Tilgodehavender.....		961.036	1.330.177
Likvider.....		1.070.064	554.251
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.031.100	1.884.428
AKTIVER.....		15.901.100	15.754.428
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		9.067.838	8.774.992
EGENKAPITAL.....	5	9.192.838	8.899.992
Hensættelse til udskudt skat.....		1.920.659	1.918.526
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.920.659	1.918.526
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.151.039	4.273.708
Deposita.....		320.050	320.750
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.471.089	4.594.458
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	129.958	127.138
Modtagne forudbetalinger.....		34.700	16.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.999	40.000
Selskabsskat.....		80.463	125.004
Anden gæld.....		31.394	32.710
Kortfristede gældsforpligtelser.....		316.514	341.452
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.787.603	4.935.910
PASSIVER.....		15.901.100	15.754.428
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	219.700	181.750	
	219.700	181.750	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	26.886	27.382	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.124	85	
	28.010	27.467	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	80.463	125.004	
Regulering af udskudt skat.....	2.133	159.239	
	82.596	284.243	
Materielle anlægsaktiver			4
		Udlejningsejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		5.852.162	
Tilgang.....		164.015	
Kostpris 31. december 2018.....		6.016.177	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		8.017.838	
Årets værdireguleringer.....		-164.015	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		7.853.823	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		13.870.000	

Boligejendommene består af udlejningsejendomme i Hobro og omegn. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

						Note
Egenkapital						5
				Overført overskud	I alt	
			Anpartskapital			
Egenkapital 1. januar 2018.....		125.000		8.774.992	8.899.992	
Forslag til resultatdisponering.....				292.846	292.846	
Egenkapital 31. december 2018.....		125.000		9.067.838	9.192.838	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.280.997	129.958	3.862.152	4.400.846	127.138	
Deposita.....	320.050	0	0	320.750	0	
	4.601.047	129.958	3.862.152	4.721.596	127.138	
 Eventualposter mv.						7
Eventualaktiver						
Selskabet har ingen eventualaktiver.						
 Eventualforpligtelser						
Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.						
 Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Steffen Torp Jacobsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitutter, 4.281 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 13.870 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BOLIGSELSKABET AF 26. 1. 1981 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsaktiverne, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.