



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nytorv 12, Box 170  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BOLIGSELSKABET AF 26/1 1981 APS**

**SKIBSBAKKEN 12, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juni 2017

---

Steffen Torp Jacobsen

**CVR-NR. 66 77 93 19**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Steffen Torp Jacobsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Prinsensgade 11 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Lou Advokatfirma Horsøvej 16 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 6. juni 2017

Direktion:

---

Steffen Torp Jacobsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Boligselskabet af 26/1 1981 ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligselskabet af 26/1 1981 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 6. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor

## 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>724.473</b>	<b>799.961</b>
Personaleudgifter.....	1	-238.000	-256.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-160.000	30.000
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		0	328.780
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>326.473</b>	<b>902.741</b>
Finansielle indtægter.....	2	27.212	237.069
Finansielle udgifter.....	3	-150.808	-194.789
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>202.877</b>	<b>945.021</b>
Skat af årets resultat.....	4	-41.910	-213.446
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>160.967</b>	<b>731.575</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		160.967	731.575
<b>I ALT</b> .....		<b>160.967</b>	<b>731.575</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Udlejningsejendomme.....		13.160.000	13.320.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	13.160.000	13.320.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.160.000</b>	<b>13.320.000</b>
Tilgodehavende lejere.....		7.549	7.448
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		383.885	416.176
Andre tilgodehavender.....		0	5.410
Forudbetalte omkostninger.....		27.229	26.668
Tilgodehavender.....		418.663	455.702
Likvider.....		1.112.930	947.849
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.531.593</b>	<b>1.403.551</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.691.593</b>	<b>14.723.551</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		7.767.181	7.606.214
<b>EGENKAPITAL.....</b>	6	<b>7.892.181</b>	<b>7.731.214</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.759.287	1.791.407
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.759.287</b>	<b>1.791.407</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.393.714	4.511.116
Deposita.....		320.450	322.450
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	4.714.164	4.833.566
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	124.380	121.681
Modtagne forudbetalinger.....		0	18.700
Selskabsskat.....		74.030	128.686
Anden gæld.....		127.551	98.297
Kortfristede gældsforpligtelser.....		325.961	367.364
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.040.125</b>	<b>5.200.930</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.691.593</b>	<b>14.723.551</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	238.000	256.000	
	<b>238.000</b>	<b>256.000</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	27.212	237.069	
	<b>27.212</b>	<b>237.069</b>	
<b>Finansielle udgifter</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	150.808	194.789	
	<b>150.808</b>	<b>194.789</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	74.030	128.686	
Regulering af udskudt skat.....	-32.120	84.760	
	<b>41.910</b>	<b>213.446</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Udlejningsejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		5.852.162	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>5.852.162</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		7.467.838	
Årets værdireguleringer.....		-160.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>7.307.838</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>13.160.000</b>	

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

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
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....		125.000	7.606.214	7.731.214	
Forslag til årets resultatdisponering.....			160.967	160.967	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>		<b>125.000</b>	<b>7.767.181</b>	<b>7.892.181</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.632.797	4.518.094	124.380	4.142.827	
Deposita.....	322.450	320.450	0	0	
	<b>4.955.247</b>	<b>4.838.544</b>	<b>124.380</b>	<b>4.142.827</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Steffen Torp Jacobsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitutter, 4.518 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 13.160 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligselskabet af 26/1 1981 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende ændringer:

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres til, at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. Nr. 1849 af 15/12 2015 § 1 er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 7 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret, mens balancesummen pr. 31. december 2016 er ændret med 7 tkr.

## 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommene, 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 acontoskatte.

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.