

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Selskabet til fremskaffelse af Boliger for Ældre & Enlige A/S

Nørre Voldgade 88, 1358 København K

CVR-nr. 67 32 44 12

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2016.



Susane Graffmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Selskabet til fremskaffelse af Boliger for Ældre & Enlige A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2016

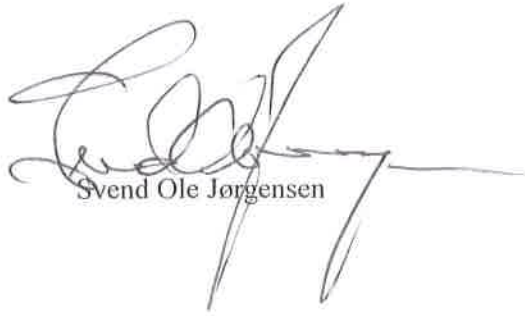
Direktion


Adam Hvidt

Bestyrelse


Susanne Grøffmann
formand

Alf Ove Jensen


Svend Ole Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Selskabet til fremskaffelse af Boliger for Ældre & Enlige A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Selskabet til fremskaffelse af Boliger for Ældre & Enlige A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 12. maj 2016

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ove Frederiksen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Selskabet til fremskaffelse af Boliger for Ældre & Enlige A/S Nørre Voldgade 88 1358 København K
	CVR-nr.: 67 32 44 12
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Susanne Graffmann, formand Alf Ove Jensen Svend Ole Jørgensen
Direktion	Adam Hvidt
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af 1 ejerlejlighed beliggende i Hillerød. Der er i 2015 solgt 5 ejerlejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen vurderer, at selskabets udvikling fortsat vil være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selskabet til fremskaffelse af Boliger for Ældre & Enlige A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt driftsomkostninger.

Fortjeneste ved salg af lejligheder

Fortjenesten opgøres som salgssummer med fradrag af omkostninger ved salg og den senest opgjorte dagsværdi for de solgte lejligheder.

Eventuelle tidligere opskrivninger overføres med fradrag af udskudt skat fra reserve for opskrivninger til årets dispositionsbeløb.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelses model. Afkastprocenten er fastsat til 6%.

Udgifter, der tilfører investeringsjendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører investeringsjendommen nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

De årlige værdireguleringer føres indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	121.347	210.675
Fortjeneste/tab ved salg af lejligheder	388.529	153.880
Administrationsomkostninger	-113.533	-102.926
Driftsresultat	396.343	261.629
Andre finansielle indtægter	205	497
Andre finansielle omkostninger	-10.081	-520
Finansiering netto	-9.876	-23
Resultat før skat	386.467	261.606
1 Skat af årets resultat	103.057	-39.804
Årets resultat	489.524	221.802
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	489.524	221.802
Disponeret i alt	489.524	221.802

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	321.100	2.744.646
Materielle anlægsaktiver i alt	321.100	2.744.646
Anlægsaktiver i alt	321.100	2.744.646
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	24.000	8.772
Andre tilgodehavender	5.829	34.496
Periodeafgrænsningsposter	64.376	161.471
Tilgodehavender i alt	94.205	204.739
Likvide beholdninger	4.518.615	1.659.036
Omsætningsaktiver i alt	4.612.820	1.863.775
Aktiver i alt	4.933.920	4.608.421

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.171.760	3.682.236
Egenkapital i alt	<u>4.671.760</u>	<u>4.182.236</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	17.380	120.340
Hensatte forpligtelser i alt	<u>17.380</u>	<u>120.340</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita og forudbetalt leje	15.123	95.908
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.123</u>	<u>95.908</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.196	28.000
Anden gæld	184.461	181.937
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>229.657</u>	<u>209.937</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>244.780</u>	<u>305.845</u>
Passiver i alt	<u>4.933.920</u>	<u>4.608.421</u>

Noter

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-97	67.150
Årets regulering af udskudt skat	-102.960	-27.346
	<u>-103.057</u>	<u>39.804</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	2.197.594	2.394.364
Afgang i årets løb	-2.000.824	-196.770
Kostpris 31. december 2015	<u>196.770</u>	<u>2.197.594</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	547.052	671.382
Afgang i året	-422.722	-124.330
Opskrivninger 31. december 2015	<u>124.330</u>	<u>547.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>321.100</u>	<u>2.744.646</u>
Ved opgørelse af dagsværdien for ejendommen er der anvendt en afkastprocent på	<u>6</u>	<u>6</u>
Ejendomsværdi	<u>490.000</u>	<u>3.260.000</u>

Noter

3. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	3.682.236	0	4.182.236
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>489.524</u>	<u>0</u>	<u>489.524</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>4.171.760</u>	<u>0</u>	<u>4.671.760</u>

Aktiekapitalen fordeler sig således:

12 aktier a. kr. 25.000

2 aktier a kr. 100.000