

BOLIGSELSKABET H & Å AF 28.1.1977 ApS

Dalgårdsvej 14
8220 Brabrand

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/09/2016

Hans Christian Jespersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BOLIGSELSKABET H & Å AF 28.1.1977 ApS
Dalgårdsvej 14
8220 Brabrand

CVR-nr: 81834512
Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016

Bankforbindelse Danske Bank A/S
Kannikegade 4-6
8000 Aarhus C

Revisor Revision 1 - Århus
Vestre Ringgade 150
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 91259850
P-enhed: 1019055333

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016 for Boligselskabet H & Å af 28/1 1977 ApS. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens og vedtægternes krav.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 23/09/2016

Direktion

Hans Christian Jespersen

Bestyrelse

Claus Jespersen

Aase Jespersen

Lene Jespersen

Anders Jespersen

Hans Christian Jespersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Boligselskabet H & Å af 28/1 1977 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet H & Å af 28/1 1977 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på at selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Selskabet skal jf. Selskabsloven § 119 afholde generalforsamling senest 6 måneder efter konstatering af kapitaltabet, hvor der skal redegøres for kapitaltabets økonomiske stilling og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes.

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.

Århus, 23/09/2016

Erling Thomsen
Reg. revisor, cand. merc. aud.
Revision 1 - Århus
CVR: 91259850

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i årets løb været investering og administration af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabets ledelse har positive forventninger til fremtiden, og forventer at kunne retablere kapitalen ved fremtid driftsoverskud.

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Beløbene i årsrapporten er anført i danske kroner, ligesom regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelige kostpris, med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

Indtægter ved boligudlejning mv. indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Bruttofortjeneste

Posternes nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, incl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, kurstab ved afdrag af lån til

kreditinstitutter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte under egenkapitalen.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af scrapværdi og nedskrivninger. Bygninger afskrives liniært over deres forventede økonomiske brugstid, som vurderes individuelt for hver ejendom. Bygninger afskrives over 50 år.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives over 5 år efter eventuel afsættelse af scrapværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra boligudlejning til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter og restskattetillæg.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser.

Gældsforpligtigelser

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. For gæld stiftet efter den 01.05.2002 måles prioritetsgælden således: 1. Den del af gælden, hvortil der løbende modtages ydelsesstøtte måles til nominel værdi. 2. Kontantlån måles til nominel restgæld. 3. Den øvrige del af gælden måles til amortiseret kostpris.

Gæld til moderselskabet indregnes til nominel værdi og med tilskrivning af rente svarende til disconto med tillæg af 4.

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede samt for variabelt forrentede gældsforpligtigelser normalt svarer til den nominelle restgæld.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte er indregnet som en særskilt post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.195.738	10.044.932
Personaleomkostninger	1	-5.043.313	-4.457.664
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-719.238	-641.685
Andre driftsomkostninger		-11.783	-53.310
Resultat af ordinær primær drift		-2.578.596	4.892.273
Andre finansielle indtægter	2	498.560	507.916
Øvrige finansielle omkostninger	3	-3.382.681	-3.330.359
Ordinært resultat før skat		-5.462.717	2.069.830
Skat af årets resultat		1.515.008	-504.667
Årets resultat		-3.947.709	1.565.163
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.565.163
Overført resultat		-3.947.709	0
I alt		-3.947.709	1.565.163

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		91.642.366	89.131.660
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.540.195	1.870.020
Materielle anlægsaktiver i alt		93.182.561	91.001.680
Anlægsaktiver i alt		93.182.561	91.001.680
Udskudte skatteaktiver		685.008	0
Andre tilgodehavender		315.980	454.045
Periodeafgrænsningsposter		315.565	363.724
Tilgodehavender i alt		1.316.553	817.769
Likvide beholdninger		1.175.320	3.882.816
Omsætningsaktiver i alt		2.491.873	4.700.585
Aktiver i alt		95.674.434	95.702.265

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	4	200.000	200.000
Overført resultat		-3.947.709	0
Forslag til udbytte		0	1.565.163
Egenkapital i alt		-3.747.709	1.765.163
Hensættelse til udskudt skat		0	830.000
Andre hensatte forpligtelser		263.710	419.992
Hensatte forpligtelser i alt		263.710	1.249.992
Gæld til realkreditinstitutter		19.710.904	20.564.626
Skyldig selskabsskat		0	209.667
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.825.680	7.448.091
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	27.536.584	28.222.384
Gæld til realkreditinstitutter		674.025	647.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser		959.431	440.765
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		68.521.199	62.134.077
Skyldig selskabsskat		209.667	324.527
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.115.716	821.509
Periodeafgrænsningsposter		141.811	96.132
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		71.621.849	64.464.726
Gældsforpligtelser i alt		99.158.433	92.687.110
Passiver i alt		95.674.434	95.702.265

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lønninger	4.473.113	3.942.133
Andre omkostninger til social sikring m.v	570.200	515.531
	5.043.313	4.457.664

Antal personer beskæftiget i gennemsnit 13

2. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter, mv.	498.560	507.916
	498.560	507.916

3. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger, mv.	816.376	852.470
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.566.305	2.477.889
	3.382.681	3.330.359

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 stk. anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.	
Anpartskapital primo	200.000
Tilgang	0
Anpartskapital ultimo	200.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder kr. 16.096.347 senere end 5 år fra balancedagen.

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets ledelse har positive forventninger, og forventer at kunne retablere kapitalen ved fremtidig driftsoverskud.

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden har indgået lejekontrakter. Disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for EBOA Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kreditinstitutter har sikkerhed i de respektive faste ejendomme for i alt kr. 20.384.929

Der er udstedt ejerpantebrev nom. kr. 1.015.000 tinglyst med pant i ejendommen Kystvejen 5/Mejlgade 28, Aarhus C. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank.