

# **BOLIGSELSKABET H & Å AF 28.1.1977 ApS**

Dalgårdsvej 14  
8220 Brabrand

Årsrapport  
1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

26/09/2017

Hans Chr. Jespersen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 81834512  
Regnskabsår: 01/05/2016 - 30/04/2017

**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 dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017 for Boligselskabet H & Å af 28/1 1977 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. 30. april 2017 samt resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 til 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 26/09/2017

## Direktion

Hans Christian Jespersen

## Bestyrelse

Claus Jespersen

Aase Jespersen

Lene Jespersen

Anders Jespersen

Hans Christian Jespersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet H & Å af 28/1 1977 ApS for regnskabs-året 1. maj 2016 – 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Silkeborg, 26/09/2017

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.

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

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

## **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 skatteforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

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 gældsforpligtelser 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 2016 - 30. apr 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>11.819.214</b>	<b>3.195.738</b>
Personaleomkostninger .....	1	-5.220.729	-5.043.313
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-749.539	-719.238
Andre driftsomkostninger .....		-34.942	-11.783
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>5.814.004</b>	<b>-2.578.596</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	492.411	498.560
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-3.596.674	-3.382.681
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.709.741</b>	<b>-5.462.717</b>
Skat af årets resultat .....		-482.858	1.515.008
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.226.883</b>	<b>-3.947.709</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		2.226.883	-3.947.709
<b>I alt .....</b>		<b>2.226.883</b>	<b>-3.947.709</b>

# Balance 30. april 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		92.235.500	91.642.366
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		2.037.478	1.540.195
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>94.272.978</b>	<b>93.182.561</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>94.272.978</b>	<b>93.182.561</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		93.657	0
Udskudte skatteaktiver .....		0	1.405.008
Andre tilgodehavender .....		507.744	315.980
Periodeafgrænsningsposter .....		424.304	315.565
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.025.705</b>	<b>2.036.553</b>
Likvide beholdninger .....		3.575.911	1.175.320
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.601.616</b>	<b>3.211.873</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>98.874.594</b>	<b>96.394.434</b>

# Balance 30. april 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	200.000	200.000
Overført resultat .....		-1.720.826	-3.947.709
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.520.826</b>	<b>-3.747.709</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		740.000	720.000
Andre hensatte forpligtelser .....		279.110	263.710
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.019.110</b>	<b>983.710</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		21.253.003	19.710.904
Skyldig selskabsskat .....		254.034	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		8.408.849	7.825.680
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>29.915.886</b>	<b>27.536.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		703.207	674.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		761.919	959.431
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		66.736.056	68.521.199
Skyldig selskabsskat .....		0	209.667
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.167.931	1.115.716
Periodeafgrænsningsposter .....		91.311	141.811
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>69.460.424</b>	<b>71.621.849</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>99.376.310</b>	<b>99.158.433</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>98.874.594</b>	<b>96.394.434</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Lønninger	4.588.521	4.473.113
Andre omkostninger til social sikring m.v	632.208	570.200
	<b>5.220.729</b>	<b>5.043.313</b>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit 13

## 2. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter, mv.	492.411	498.560
	<b>492.411</b>	<b>498.560</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger, mv.	768.153	816.376
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.828.521	2.566.305
	<b>3.596.674</b>	<b>3.382.681</b>

## 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 stk. anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder kr. 15.254.274 senere end 5 år fra balancedagen.

## **6. Oplysning om usikkerhed om going concern**

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.

Moderselskabet har underskrevet en tilbagetrædelseserklæring for krav, der rettes mod selskabet.

## **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. 21.956.210.

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