

**Ejer Bolig ApS  
Spedalsø 45  
8700 Horsens**

**CVR-nr.: 87 23 27 19**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016**

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7 / 6 2017

---

Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard  
Dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 6

Ledelsens beretning..... 7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse ..... 11

Balance ..... 12

Noter ..... 14

## Ledelsens påtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejer Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7 / 6 2017

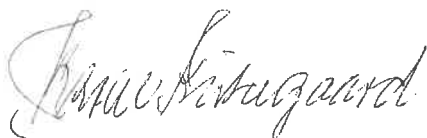
### Direktion



Lisbeth Katharina Stenfeldt  
Kirkegaard

### Bestyrelse

Karen Kristine Stenfeldt Kirkegaard  
Formand



Generalforsamlingen har besluttet at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Horsens, den 7 / 6 2017



Lisbeth Katharina Stenfeldt  
Kirkegaard

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne af Ejer Bolig ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejer Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 (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 revisionsbevis 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 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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 den øverste ledelse 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.

Horsens, den 7 / 6 2017

### Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421



Frank Lynged Jensen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Ejer Bolig ApS<br>Spedalsø 45<br>8700 Horsens   |
|                   | CVR-nr.: 87 23 27 19  |
|                   | Stiftet: 6. marts 1979  |
|                   | Hjemsted: Horsens   |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b> | Karen Kristine Stenfeldt Kirkegaard, formand  |
| <b>Direktion</b>  | Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard  |
| <b>Revisor</b>    | Leif Mikkelsen & Partnere A/S<br>Registrerede revisorer<br>Høegh Guldbergs Gade 36C<br>8700 Horsens |

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning, køb og salg af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 31.258, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.896.553.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for Ejer Bolig ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til drift af udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

#### Omkostninger til drift af udlejningsejendomme

Omkostninger til drift af udlejningsejendomme omfatter, ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter samt vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, drift af biler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 30 år           | 0 %              |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600/12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier,

## Anvendt regnskabspraksis

---

hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar 2016 til 31. december 2016

|   | 2016           | 2015           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> .....  | <b>5.822</b>   | <b>-20.556</b> |
| 1 Personaleomkostninger .....   | 0              | -41.621        |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver..... | -18.000        | -18.000        |
| <b>Driftsresultat</b> .....   | <b>-12.178</b> | <b>-80.177</b> |
| Andre finansielle indtægter .....   | 70.004         | 77.554         |
| Andre finansielle omkostninger.....   | -15.568        | -20.311        |
| <b>Resultat før skat</b> .....  | <b>42.258</b>  | <b>-22.934</b> |
| 3 Skat af årets resultat.....   | -11.000        | 4.000          |
| <b>Årets resultat</b> .....   | <b>31.258</b>  | <b>-18.934</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |                |                |
| Overført resultat.....  | 31.258         | -18.934        |
| <b>Disponeret i alt</b> .....   | <b>31.258</b>  | <b>-18.934</b> |

**Balance pr. 31. december 2016**  
**Aktiver**

---

|  | 2016             | 2015             |
|--|------------------|------------------|
| 4 Grunde og bygninger .....                    | 678.000          | 696.000          |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 300.000          | 300.000          |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>          | <b>978.000</b>   | <b>996.000</b>   |
| <b>Anlægsaktiver .....</b>                     | <b>978.000</b>   | <b>996.000</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| Selskabsskat.....                              | 0                | 52.000           |
| Andre tilgodehavender.....                     | 7.039.681        | 7.013.057        |
| Skatteaktiv .....                              | 26.000           | 36.999           |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                   | <b>7.065.681</b> | <b>7.102.056</b> |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>               | <b>591.504</b>   | <b>626.468</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver .....</b>                 | <b>7.657.185</b> | <b>7.728.524</b> |
| <b>Aktiver .....</b>                           | <b>8.635.185</b> | <b>8.724.524</b> |

---

**Balance pr. 31. december 2016**  
**Passiver**

|  | 2016             | 2015             |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital .....                          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat .....                        | 7.771.553        | 7.740.295        |
| <b>5 Egenkapital .....</b>                     | <b>7.896.553</b> | <b>7.865.295</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser ..... | 25.001           | 50.305           |
| Anden gæld .....                               | 19.714           | 8.869            |
| Periodeafgrænsningsposter .....                | 0                | 6.500            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....    | 693.917          | 793.555          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>   | <b>738.632</b>   | <b>859.229</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser .....</b>                | <b>738.632</b>   | <b>859.229</b>   |
| <b>Passiver .....</b>                          | <b>8.635.185</b> | <b>8.724.524</b> |
| 6 Eventualforpligtelser                        |                  |                  |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        |                  |                  |

## Noter

|  | 2016                       | 2015   |
|--|----------------------------|--|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>   |                            |  |
| Lønninger.....   | 0                          | 39.640   |
| Andre omkostninger til social sikring .....  | 0                          | 1.981  |
| <b>Personaleomkostninger i alt.....</b>  | <b>0</b>                   | <b>41.621</b>                                  |
| <br>   |                            |  |
| Antal ansatte .....  | 0                          | 1  |
| <br>   |                            |  |
| <b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>           |                            |  |
| Bygninger.....   | 18.000                     | 18.000   |
| <b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>18.000</b>              | <b>18.000</b>                                  |
| <br>   |                            |  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |                            |  |
| Regulering af udskudt skat .....   | 11.000                     | -4.000   |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>  | <b>11.000</b>              | <b>-4.000</b>                                  |
| <br>   |                            |  |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>  | <b>Grunde og bygninger</b> | <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |
| Kostpris, primo.....   | 750.000                    | 300.000  |
| Kostpris 31. december 2016   | 750.000                    | 300.000  |
| Af-/nedskrivninger, primo.....   | -54.000                    | 0  |
| Årets af-/nedskrivninger.....  | -18.000                    | 0  |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2016   | -72.000                    | 0  |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>   | <b>678.000</b>             | <b>300.000</b>                                 |

## Noter

---

|  | Primo            | Forslag til resultatdisponering | Ultimo           |
|--|------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>5 Egenkapital</b>                                     |                  |                                 |                  |
| Virksomhedskapital.....                                  | 125.000          | 0                               | 125.000          |
| Overført resultat.....                                   | 7.740.295        | 31.258                          | 7.771.553        |
|  | <u>7.865.295</u> | <u>31.258</u>                   | <u>7.896.553</u> |
| <b>6 Eventualforpligtelser</b>                           |                  |                                 |                  |
| Ingen.   |                  |                                 |                  |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>           |                  |                                 |                  |
| Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor trediemand. |                  |                                 |                  |