

---

# FOULUM BOLIGUDLEJNING ApS

**CVR-nr.: 27958125**

Vejlevej 48  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**06/02/2024**

---

**Kim Tatarczuk**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	FOULUM BOLIGUDLEJNING ApS Vejlevej 48 8800 Viborg
	CVR-nr.: 27958125 Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023
<b>Revisor</b>	REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED Søndergade 1, 2 th 8620 Kjellerup DK Danmark CVR-nr.: 30905652 P-enhed: 1013665741

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2022 - 30. september 2023 for FOULUM BOLIGUDLEJNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viborg, den 01/02/2024

## Direktion

Christina Tatarczuk

Kim Tatarczuk

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Foulum Boligudlejning ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Foulum Boligudlejning ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter balancen pr. 30. september 2023 for Foulum Boligudlejning ApS, resultatopgørelse for regnskabsåret 2022/23 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne regnskab, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille det interne regnskab. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kjellerup, den 01/02/2024

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED  
CVR-nr.: 30905652  
Ib Rohde, mne1246  
registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg og udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Endvidere indgår rentetillæg og -fradrag vedrørende selskabsskat.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, er indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Grønnebakken Holding ApS.

## **BALANCEN**

### **ANLÆGSAKTIVER**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris og måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris fratrukket forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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.

### **OMSÆTNINGSAKTIVER**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

### **PASSIVER**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>628.242</b>	<b>819.549</b>
Personaleomkostninger	1	-403.612	-571.106
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-23.440	-35.299
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>201.190</b>	<b>191.492</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	21.652
Andre finansielle indtægter		499	1.599
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-103.930	-202.200
Andre finansielle omkostninger		-93.686	-101.052
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>4.073</b>	<b>-110.161</b>
Skat af årets resultat		-1.406	30.526
<b>Årets resultat</b>		<b>2.667</b>	<b>-79.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.667	-79.635
<b>I alt</b>		<b>2.667</b>	<b>-79.635</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		13.100.000	13.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.227	32.667
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.109.227</b>	<b>13.132.667</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.109.227</b>	<b>13.132.667</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		97.865	150.697
Tilgodehavende skat		52.120	57.524
Andre tilgodehavender		16.681	27.838
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>166.666</b>	<b>236.059</b>
Likvide beholdninger		491.046	653.098
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>657.712</b>	<b>889.157</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.766.939</b>	<b>14.021.824</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.897.000	3.894.333
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.022.000</b>	<b>4.019.333</b>
Hensættelse til udskudt skat		646.000	624.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>646.000</b>	<b>624.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.727.461	2.858.187
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		332.799	499.196
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>3.060.260</b>	<b>3.357.383</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		296.041	283.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.750	43.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.263.001	5.251.670
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		371.676	355.016
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.350	4.746
Periodeafgrænsningsposter		81.861	83.078
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.038.679</b>	<b>6.020.908</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.098.939</b>	<b>9.378.291</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.766.939</b>	<b>14.021.824</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	387.345	583.289
Andre omkostninger til social sikring	16.267	9.415
	<b>403.612</b>	<b>592.704</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	2.857.105	129.644	2.727.461	2.163.360
Momsreguleringsforpligtelse	499.196	166.397	332.799	0
	<b>3.356.301</b>	<b>296.041</b>	<b>3.060.260</b>	<b>2.163.360</b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Grønnebakken Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter i øvrigt er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 1.080.000 med pant i ejendom.  
Ejerpantebrev kr. 2.400.000 med pant i ejendom

Bogført værdi aktiver	13.100.000
Bogført panterestgæld	2.857.105
Samlede hæftelser kr.	10.600.000

### 5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Der er benyttet en gennemsnitlig diskonteringsrente på 6,5 %.

Der er ikke taget højde for inflation.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m<sup>2</sup>.

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022/23**  
2