

Bolig Invest ApS

Degnevænget 25

6000 Kolding

CVR-nr. 26013410

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2018

Dirigent

Navn: Ole Veng Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolig Invest ApS
Degnevænget 25
6000 Kolding

CVR-nr.: 26013410
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Ole Veng Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Bolig Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.03.2018

Direktion

Ole Veng Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bolig Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bolig Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 27.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Ørum Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud udgør 406 t.kr. mod et overskud sidste år på 302 t.kr. Egenkapitalen udgør 2.675 t.kr. pr. 31.12.2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.056.726	676.831
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(124.225)	241.922
Personaleomkostninger	1	(18.174)	(55.122)
Af- og nedskrivninger	2	0	(29.480)
Driftsresultat		914.327	834.151
Andre finansielle indtægter	3	7.689	2.618
Andre finansielle omkostninger	4	(531.029)	(649.132)
Resultat før skat		390.987	187.637
Skat af årets resultat	5	14.700	114.156
Årets resultat		405.687	301.793
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Overført resultat		405.687	1.793
		405.687	301.793

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		19.384.000	19.113.214
Materielle anlægsaktiver	6	19.384.000	19.113.214
 Anlægsaktiver		 19.384.000	 19.113.214
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		446	40.237
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		102.626	386.812
Andre tilgodehavender		7.140	4.388
Periodeafgrænsningsposter		9.608	9.609
Tilgodehavender		119.820	441.046
 Omsætningsaktiver		 119.820	 441.046
 Aktiver		 19.503.820	 19.554.260

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.997.000	1.997.000
Overført overskud eller underskud		678.290	272.603
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>300.000</u>
Egenkapital		<u>2.675.290</u>	<u>2.569.603</u>
Udskudt skat		<u>1.418.329</u>	<u>1.433.029</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.418.329</u>	<u>1.433.029</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.104.443	10.391.986
Bankgæld		<u>3.923.251</u>	<u>3.951.469</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>14.027.694</u>	<u>14.343.455</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	436.217	405.636
Bankgæld		576.517	418.162
Deposita		329.892	339.566
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		11.811	12.472
Anden gæld		<u>28.070</u>	<u>32.337</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.382.507</u>	<u>1.208.173</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.410.201</u>	<u>15.551.628</u>
Passiver		<u>19.503.820</u>	<u>19.554.260</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.997.000	272.603	300.000	2.569.603
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(300.000)	(300.000)
Årets resultat	0	405.687	0	405.687
Egenkapital ultimo	1.997.000	678.290	0	2.675.290

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	18.133	54.608
Andre omkostninger til social sikring	41	514
	18.174	55.122
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	29.480
	0	29.480
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.689	2.618
	7.689	2.618
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	460.290	498.019
Valutakursreguleringer	63.239	119.113
Øvrige finansielle omkostninger	7.500	32.000
	531.029	649.132
	2017	2016
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	76.431	37.940
Regulering vedrørende tidligere år	(91.131)	(152.096)
	(14.700)	(114.156)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	12.861.045
Tilgange	<u>395.011</u>
Kostpris ultimo	<u>13.256.056</u>
Dagsværdireguleringer primo	6.252.169
Årets dagsværdireguleringer	<u>(124.225)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>6.127.944</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.384.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet ejer 7 boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding. Alle boligudlejningsejendomme er fuldt udlejede pr. statusdagen.

Ejendommene er værdiansat til mellem 9 t.kr. – 29 t.kr. pr. m². I opgørelsen af nettolejen indgår de kendte huslejeniveauer for de enkelte ejendomme med fradrag af normaliserede udgifter til forsikring, ejendoms-skatte, udvendig vedligeholdelse (indvendig vedligeholdelse afholdes normalt af lejerne) mv. Udgifter til vedligeholdelse indgår i niveauet 69 kr. – 216 kr. pr. m².

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,0% pr. 31.12.2017 (6,0% pr. 31.12.2016). En forøgelse/reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil forøge/reducere den samlede dagsværdi med 1.516 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	251.217	219.044	10.104.443	8.052.177
Bankgæld	<u>185.000</u>	<u>186.592</u>	<u>3.923.251</u>	<u>3.841.511</u>
	<u>436.217</u>	<u>405.636</u>	<u>14.027.694</u>	<u>11.893.688</u>

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 2013 Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve for i alt 5.045 t.kr. i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der deponeret realkreditpantebreve for i alt 11.149 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme pr. 31.12.2017 udgør 19.384 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning (huslejeindtægter), andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen samt gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med sit danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.