

Bolig Invest ApS
CVR-nr. 26013410
Degnevænget 25, Nr. Bjert
6000 Kolding

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2016

Dirigent

Navn: Ole Veng Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolig Invest ApS
Degnevænget 25, Nr. Bjert
6000 Kolding

CVR-nr.: 26013410
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ole Veng Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20.05.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 20.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Ørum Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets underskud udgør 370 t.kr. mod et overskud sidste år på 669 t.kr. Egenkapitalen udgør 2.268 t.kr. pr. 31.12.2015.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis side 7 - 8. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i årsregnskabets note 6.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 og andre 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende gæld.

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 sin danske modervirksomhed og udenlandske enheder (international sambeskatning). Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Derfor foretages reguleringer i forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv..

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris, som består af værdipapirernes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsaktiverne til dagsværdi, der opgøres til på balancedagen. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske virksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte virksomhed.

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 dagsværdi. 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		497.462	1.211.992
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		389.212	(686.251)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		447.173	1.287.001
Personaleomkostninger	1	(36.624)	(32.092)
Af- og nedskrivninger	2	(84.752)	693.505
Driftsresultat		1.212.471	2.474.155
Andre finansielle indtægter	3	1.176	30.454
Andre finansielle omkostninger	4	(1.265.866)	(1.029.863)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(52.219)	1.474.746
Skat af ordinært resultat	5	(317.997)	(805.865)
Årets resultat		(370.216)	668.881
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(370.216)	668.881
		(370.216)	668.881

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		18.970.988	22.800.001
Andre investeringsaktiver		0	297.600
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	<u>18.970.988</u>	<u>23.097.601</u>
 Anlægsaktiver		 <u>18.970.988</u>	 <u>23.097.601</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 87.808	 104.106
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	69.354
Andre tilgodehavender		37.668	37.955
Periodeafgrænsningsposter		13.536	0
Tilgodehavender		<u>139.012</u>	<u>211.415</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.185.088</u>	 <u>2.005.373</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.324.100</u>	 <u>2.216.788</u>
 Aktiver		 <u><u>20.295.088</u></u>	 <u><u>25.314.389</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	1.997.000	1.997.000
Overført overskud eller underskud		270.810	641.026
Egenkapital		<u>2.267.810</u>	<u>2.638.026</u>
Udskudt skat	8	1.547.185	1.229.188
Hensatte forpligtelser		<u>1.547.185</u>	<u>1.229.188</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.622.033	16.596.047
Bankgæld		3.042.953	2.979.283
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>14.664.986</u>	<u>19.575.330</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	284.912	401.942
Bankgæld		997.005	827.947
Deposita		461.555	446.110
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.842	14.888
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.385	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.057	63.100
Skyldig selskabsskat		0	87.728
Anden gæld		28.351	30.130
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.815.107</u>	<u>1.871.845</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.480.093</u>	<u>21.447.175</u>
Passiver		<u>20.295.088</u>	<u>25.314.389</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.997.000	641.026	2.638.026
Årets resultat	0	(370.216)	(370.216)
Egenkapital ultimo	1.997.000	270.810	2.267.810

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	36.264	32.092
Andre omkostninger til social sikring	360	0
	36.624	32.092
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	84.752	(693.505)
	84.752	(693.505)
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.176	2.036
Renteindtægter i øvrigt	0	28.418
	1.176	30.454
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	782.596	999.018
Valutakursreguleringer	446.130	30.845
Øvrige finansielle omkostninger	37.140	0
	1.265.866	1.029.863
	2015	2014
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	87.728
Ændring af udskudt skat	(97.076)	685.212
Regulering vedrørende tidligere år	401.437	0
Effekt af ændrede skattesatser	13.636	32.925
	317.997	805.865

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre inve- steringsakti- ver kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	17.178.966	297.600	21.012
Tilgange	414.171	0	0
Afgange	(4.632.396)	(297.600)	(21.012)
Kostpris ultimo	12.960.741	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(21.012)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	21.012
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	0
Dagsværdireguleringer primo	5.621.035	0	0
Årets dagsværdireguleringer	365.989	0	0
Tilbageførsel ved afgang	23.223	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	6.010.247	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.970.988	0	0

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,25% pr. 31.12.2015 (6,25% pr. 31.12.2014). En forøgelse/reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,75% point til 7,0%/5,5% point vil forøge/reducere den samlede dagsværdi med 1,7 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand til ansættelse af dagsværdierne.

7. Virksomhedskapital

Anparterne er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer til virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.322.254	1.229.188
Hensatte forpligtelser	401.437	0
Fremførbare skattemæssige underskud	(176.506)	0
	1.547.185	1.229.188

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	401.942	284.912	11.622.033	10.482.385
Bankgæld	0	0	3.042.953	3.042.953
	401.942	284.912	14.664.986	13.525.338

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 2013 Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med indtræden i sambeskatning ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve for i alt 3.950 t.kr. i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for lån i realkreditinstitutter er der deponeret ejerpantebreve for i alt 13.121 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme pr. 31.12.2015 er 18.971 t.kr.

Likvide beholdninger på 1.185 t.kr. indestår på deponeringskonto.