

Bolig Invest ApS

Degnevænget 25

6000 Kolding

CVR-nr. 26013410

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2017

Dirigent

Navn: Ole Veng Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolig Invest ApS
Degnevænget 25
6000 Kolding

CVR-nr.: 26013410
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Ole Veng Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.04.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 27.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Ørum Nielsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud udgør 302 t.kr. mod et underskud sidste år på 370 t.kr. Egenkapitalen udgør 2.570 t.kr. pr. 31.12.2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		676.831	497.462
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		241.922	389.212
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	447.173
Personaleomkostninger	1	(55.122)	(36.624)
Af- og nedskrivninger	2	(29.480)	(84.752)
Driftsresultat		834.151	1.212.471
Andre finansielle indtægter	3	2.618	1.176
Andre finansielle omkostninger	4	(649.132)	(1.265.866)
Resultat før skat		187.637	(52.219)
Skat af årets resultat	5	114.156	(317.997)
Årets resultat		301.793	(370.216)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Overført resultat		1.793	(370.216)
		301.793	(370.216)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		19.113.214	18.970.988
Materielle anlægsaktiver	6	19.113.214	18.970.988
Anlægsaktiver		19.113.214	18.970.988
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.237	87.808
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		386.812	0
Andre tilgodehavender		4.388	36.192
Periodeafgrænsningsposter		9.609	13.536
Tilgodehavender		441.046	137.536
Likvide beholdninger		0	1.185.088
Omsætningsaktiver		441.046	1.322.624
Aktiver		19.554.260	20.293.612

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.997.000	1.997.000
Overført overskud eller underskud		272.603	270.810
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital		<u>2.569.603</u>	<u>2.267.810</u>
Udskudt skat		1.433.029	1.547.185
Hensatte forpligtelser		<u>1.433.029</u>	<u>1.547.185</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.391.986	11.622.033
Bankgæld		3.951.469	3.042.953
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>14.343.455</u>	<u>14.664.986</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	405.636	284.912
Bankgæld		418.162	997.005
Deposita		339.566	461.555
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	21.842
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.385
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.472	12.057
Anden gæld		32.337	26.875
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.208.173</u>	<u>1.813.631</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.551.628</u>	<u>16.478.617</u>
Passiver		<u>19.554.260</u>	<u>20.293.612</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.997.000	270.810	0	2.267.810
Årets resultat	0	1.793	300.000	301.793
Egenkapital ultimo	1.997.000	272.603	300.000	2.569.603

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	54.608	36.264
Andre omkostninger til social sikring	514	360
	55.122	36.624
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	29.480	84.752
	29.480	84.752
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.618	1.176
	2.618	1.176
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	498.019	782.596
Valutakursreguleringer	119.113	446.130
Øvrige finansielle omkostninger	32.000	37.140
	649.132	1.265.866
	2016	2015
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	37.940	(97.076)
Regulering vedrørende tidligere år	(152.096)	401.437
Effekt af ændrede skattesatser	0	13.636
	(114.156)	317.997

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	12.960.741
Tilgange	3.242.284
Afgange	<u>(3.341.980)</u>
Kostpris ultimo	<u>12.861.045</u>
Dagsværdireguleringer primo	6.010.247
Årets dagsværdireguleringer	237.267
Tilbageførsel ved afgange	<u>4.655</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>6.252.169</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.113.214</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabet ejer 8 boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,0% pr. 31.12.2016 (6,25% pr. 31.12.2015). En forøgelse/reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil forøge/reducere den samlede dagsværdi med 1.228 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	219.044	284.912	10.391.986	7.338.307
Bankgæld	<u>186.592</u>	<u>0</u>	<u>3.951.469</u>	<u>3.205.100</u>
	<u>405.636</u>	<u>284.912</u>	<u>14.343.455</u>	<u>10.543.407</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 11.705 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme pr. 31.12.2016 udgør 19.113 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

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.

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.

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, 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 ejendommenes 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.