



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nytov 12, Box 170  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BOLIGLAND APS**  
**BREGNERØDVEJ 132, 3460 BIRKERØD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. marts 2016

---

Karsten Hagel

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 30. september</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Boligland ApS Bregnerødvej 132 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 26 01 83 90
	Stiftet: 11. april 2001
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 30. september
<b>Direktion</b>	Karsten Hagel
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 30. september 2015 for Boligland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 26. februar 2016

Direktion

---

Karsten Hagel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Boligland ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligland ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 10 og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig finansieringen af driften for det kommende år.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamlingen afholdes og redegjort for selskabets økonomiske stilling over for anpartshaverne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Der er foretaget udskiftning af ledelsen d. 22. januar 2016 i forbindelse med ejerskifte af selskabet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hobro, den 26. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er væsentlig påvirket af nedskrivning af bankgæld.

Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut til gennemførelse af driften for 2015/16.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets nuværende ledelse, Karsten Hagel, er indtrådt d. 22. januar 2016. Denne ledelse har således ikke været indblandet i selskabets drift i regnskabsperioden.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling udover det i ovenstående afsnit anførte.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligland ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktiviteter.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget ved første indregning er kostpris og efterfølgende dagsværdi med fradrag af den skønnede 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 samt forarbejningsarbejder, herunder jordbundsundersøgelser. Opskrivninger måles ud fra markedspriser, der vurderes uændret i forhold til sidste år.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%

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 eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.119.264</b>	<b>-11.131</b>
Af- og nedskrivninger.....		-88.778	-88.778
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.030.486</b>	<b>-99.909</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		0	33.276.744
Andre finansielle indtægter.....	1	215.737	243.780
Andre finansielle omkostninger.....	2	-941.286	-10.527.086
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.304.937</b>	<b>22.893.529</b>
Skat af årets resultat.....	3	-109.174	82.762
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.195.763</b>	<b>22.976.291</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		4.195.763	22.976.291
<b>I ALT</b> .....		<b>4.195.763</b>	<b>22.976.291</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		16.809.718	16.898.496
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.809.718	16.898.496
Andre værdipapirer.....		100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	100.000	100.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.909.718</b>	<b>16.998.496</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		76.058	0
Andre tilgodehavender.....		8.016	0
Periodeafgrænsningsposter.....		33.972	0
Tilgodehavender.....		118.046	0
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.000.000	2.000.000
Værdipapirer.....		2.000.000	2.000.000
Likvider.....		20.974	32.751
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.139.020</b>	<b>2.032.751</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.048.738</b>	<b>19.031.247</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-3.995.162	-8.190.925
<b>EGENKAPITAL.....</b>	6	<b>-3.870.162</b>	<b>-8.065.925</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		499.945	390.771
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>499.945</b>	<b>390.771</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.782.000	6.782.000
Deposita.....		196.830	122.900
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	6.978.830	6.904.900
Gæld til pengeinstitutter.....		15.298.648	19.300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		108.408	55.621
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	415.737
Anden gæld.....		33.069	30.143
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.440.125	19.801.501
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.418.955</b>	<b>26.706.401</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.048.738</b>	<b>19.031.247</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	215.737	243.780	
	<b>215.737</b>	<b>243.780</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	941.286	10.527.086	
	<b>941.286</b>	<b>10.527.086</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	109.174	-82.762	
	<b>109.174</b>	<b>-82.762</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		14.537.241	
<b>Kostpris 30. september 2015.....</b>		<b>14.537.241</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		2.507.533	
<b>Opskrivninger 30. september 2015.....</b>		<b>2.507.533</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		146.278	
Årets afskrivninger .....		88.778	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2015.....</b>		<b>235.056</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015.....</b>		<b>16.809.718</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Andre værdipapir- er	
Kostpris 1. januar 2015.....		100.000	
<b>Kostpris 30. september 2015.....</b>		<b>100.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015.....</b>		<b>100.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	-8.190.925	-8.065.925
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.195.763	4.195.763
<b>Egenkapital 30. september 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-3.995.162</b>	<b>-3.870.162</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2015 gæld i alt	30/9 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter....	6.782.000	6.782.000	0	5.650.000
Deposita.....	7.900	196.830	0	122.900
	<b>6.789.900</b>	<b>6.978.830</b>	<b>0</b>	<b>5.772.900</b>

#### Eventualposter mv.

8

Selskabet har tillige stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabers engagement med pengeinstitut.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter soldarisk for de skatter, som vedrører sambeskatning.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.782 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 16.809 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i samme ejendomme for 19.607 tkr.

#### Usikkerhed ved going concern

10

Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut til gennemførelse af driften for 2015/16.