

# Bøgely Aalborg ApS

Riihimækivej 3, 9200 Aalborg

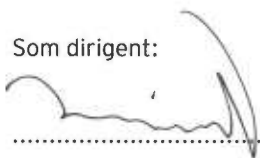
CVR-nr. 26 15 55 76



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. maj 2016

Som dirigent:



.....

**EY**

Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bøgely Aalborg ApS.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. maj 2016

Direktion:




Henning Lindholt

Bestyrelse:



Stig Bent Behrendorff  
formand



Henning Lindholt



Alex Lynnerup Jensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Bøgely Aalborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bøgely Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.


Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen  
statsaut. revisor



Henrik K. Andersen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

Navn	Bøgely Aalborg ApS
Adresse, postnr., by	Riihimækivej 3, 9200 Aalborg
CVR-nr.	26 15 55 76
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	96 36 00 66
Bestyrelse	Stig Bent Behrendorff, formand Henning Lindholt Alex Lynnerup Jensen
Direktion	Henning Lindholt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	4.562.946	5.105.365
3	Personaleomkostninger	-985.284	-468.727
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	3.577.662	4.636.638
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.948.899	4.262.417
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	514.945	-3.470.602
	<b>Resultat af primær drift</b>	7.041.506	5.428.453
4	Finansielle indtægter	302.044	439.932
	Finansielle omkostninger	-2.925.977	-2.394.299
	<b>Resultat før skat</b>	4.417.573	3.474.086
5	Skat af årets resultat	-984.181	-831.115
	<b>Årets resultat</b>	<u>3.433.392</u>	<u>2.642.971</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>3.433.392</u>	<u>2.642.971</u>
		<u>3.433.392</u>	<u>2.642.971</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings-ejendomme	119.305.000	115.746.000
		<u>119.305.000</u>	<u>115.746.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>119.305.000</u>	<u>115.746.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	232.751
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.797.239	10.150.000
	Andre tilgodehavender	22.478	0
		<u>9.819.717</u>	<u>10.382.751</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.819.717</u>	<u>10.382.751</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>129.124.717</u>	<u>126.128.751</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	20.297.782	16.864.390
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>20.422.782</u>	<u>16.989.390</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	6.349.624	5.558.381
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.349.624</u>	<u>5.558.381</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	80.717.877	81.398.997
	Ansvarlig lånekapital	17.000.000	18.000.000
		<u>97.717.877</u>	<u>99.398.997</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	1.454.871	269.578
	Gæld til banker	530.520	1.435.009
	Skyldig selskabsskat	192.938	654.805
	Anden gæld	2.456.105	1.822.591
		<u>4.634.434</u>	<u>4.181.983</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>102.352.311</u>	<u>103.580.980</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>129.124.717</u>	<u>126.128.751</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter  
 8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	16.864.390	16.989.390
Årets resultat	0	3.433.392	3.433.392
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>20.297.782</u>	<u>20.422.782</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bøgely Aalborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, råvarer, hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Dette omfatter driftsomkostninger for ejendommene, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld til dagsværdi, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2015 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, ansvarlig lånekapital, banker og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld måles i efterfølgende perioder til statusdagens kursværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital.

#### 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering, besiddelse og handel med fast ejendom, herunder drift af ejendomsportefølje.

kr.	2015	2014
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	948.056	444.172
Pensioner	25.920	0
Andre omkostninger til social sikring	7.020	2.970
Andre personaleomkostninger	4.288	21.585
	<u>985.284</u>	<u>468.727</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	302.044	439.932
	<u>302.044</u>	<u>439.932</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	192.938	654.805
Årets regulering af udskudt skat	791.243	176.310
	<u>984.181</u>	<u>831.115</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	86.789.098
Tilgang i årets løb	610.101
Kostpris 31. december 2015	87.399.199
Værdireguleringer 1. januar 2015	28.956.902
Årets opskrivning	2.948.899
Værdireguleringer 31. december 2015	31.905.801
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>119.305.000</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejnings-ejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering som udgangspunkt til forrentningsprocenter på 4,80 %.

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2015 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	125.859	119.305	113.400
Egenkapital	25.338	20.423	15.994
Resultat før skat	10.971	4.418	-1.487

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	80.927.748	209.871	80.717.877	77.892.263
Ansvarlig lånekapital	18.245.000	1.245.000	17.000.000	13.000.000
	99.172.748	1.454.871	97.717.877	90.892.263

Den ansvarlige lånekapital er efter statusdagen indfriet og erstattet af nye lån. Lånene forrentes med 3,5 % og afdrages lineært over 10 år.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 80.928 t.kr., er der tinglyst pantebreve i ejendomme. Ejendommens værdi er i årsregnskabet indregnet med 119.305 t.kr.