



Bolig & Erhverv Randers ApS

Teglbacken 9
8270 Højbjerg

CVR-nummer: 28 30 76 08

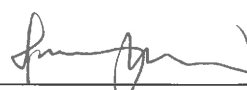
ÅRSRAPPORT FOR 2015/16

1. oktober 2015 til 30. september 2016

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 23/2-2017

Dirigent:



Henning Jürgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016 for Bolig & Erhverv Randers 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 27/1 2017

Direktion


Henning Jürgensen


Uwe Jürgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Bolig & Erhverv Randers ApS**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig & Erhverv Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Sønderborg, den 27/1 2017

Revision- og Regnskabskontoret ApS

CVR-nummer 28 90 28 67



Carsten Paulsen HD
Registreret revisor



Henning Kjær HD
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom til såvel beboelse som erhverv.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i indeværende regnskabsår udgør kr. 1.650.028 og status balancerer med kr. 170.808.509 med en egenkapital på kr. 11.871.940.

Der er afsluttet boligretssager fra tidligere år som i indeværende regnskabsår har belastet resultatet med ikke ordinære og ikke tilbagevendende advokatudgifter på kr. 500.159, lejerefusioner på 456.839 samt renter heraf på kr. 106.608 eller i alt kr. 1.063.606 indregnet som ekstraordinære poster.

Ledelsen anser resultatet efter omstændighederne som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bolig & Erhverv Randers ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Nettolejeindtægter**

Nettolejeindtægter omfatter huslejeindtægter og lignende indtægter excl. lejerens betaling af forbrugsafgifter, og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, vand og renovation, forsikringer, vicevært og målertjeneste, antennebidrag, hensættelser til Grundejernes Investeringsfond samt vedligeholdelse og fællesomkostninger mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, andre personaleomkostninger, drift af biler og maskiner samt andre driftsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og andre sociale sikringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på valuta og værdipapirer samt låneomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 22%.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skattemæssige underskud i koncernens sambeskattede selskaber modregnes i overskudsgivende sambeskattede selskaber. Skatteværdien af modregnede underskud refunderes selskaberne imellem med forholdsmæssig fordeling efter skattemæssige resultater.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende og med hensyntagen til ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat efter "normalindtjening" og en forrentningsfaktor aktuelt mellem 4-6%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider og scrapværdier/restværdier. Brugstider er vurderet til følgende:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 12.900 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under tilgodehavender omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og hensættelser til udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skatter indregnes i balancen som beregnet skat af selskabets skattepligtige indkomst og med tillæg eller reduktion af eventuelle sambeskatningsbidrag samt reduceret med aconto betalte skatter for året. Endvidere er indregnet skyldige og tilgodehavende skatter for tidligere år.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktiverne. Eventuelt underskud til fremførelse modregnes i grundlaget for beregning af udskudt skat. Ved negativt grundlag for beregning af udskudt skat indregnes udskudte skatteaktiver alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser herunder gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris som svarer til det modtagne provenu efter væsentlige afholdte låneomkostninger.

I efterfølgende perioder måles forpligtelsen til dagsværdi, som for realkreditgæld svarer til kursværdien af obligationsgælden.

Kursregulering af realkreditgæld indregnes i resultatopgørelsen under posten "Kursreguleringer af gældsforpligtelser"

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominal gæld.

Forudmodtagne betalinger fra lejere indregnes under "Forudmodtaget husleje" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Nettolejeindtægter	11.645.669	11.439
Ejendommens driftsomkostninger	-4.047.122	-4.280
Andre eksterne omkostninger	-655.598	-519
BRUTTORESULTAT	6.942.949	6.640
1 Personaleomkostninger	-1.015.655	-582
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-9.500	-23
Andre driftsomkostninger	-8.875	0
DRIFTSRESULTAT	5.908.919	6.035
Andre finansielle indtægter	4.069	20
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.172	41
Andre finansielle omkostninger	-2.956.726	-3.045
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER	2.990.434	3.051
Værdireguleringer af investeringsejendomme	120.593	1.395
Kursreguleringer af gældsforpligtelser	33.607	319
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	3.144.634	4.765
3 Ekstraordinære omkostninger	-1.063.606	-2.896
RESULTAT FØR SKAT	2.081.028	1.869
4 Skat af årets resultat	-431.000	782
ÅRETS RESULTAT	1.650.028	2.651
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til reserve for dagsværdi for investeringsaktiver og gældsforpligtelser	1.650.028	2.651
DISPONERET I ALT	1.650.028	2.651

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVER

	2016 kr.	2015 tkr.
5 Investeringsejendomme	168.690.000	168.350
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.250	60
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	168.691.250	168.410
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	168.691.250	168.410
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos lejere	800.821	705
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	888.474	854
Andre tilgodehavender	195.676	476
Periodeafgrænsningsposter	232.288	239
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	2.117.259	2.274
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.117.259	2.274
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	170.808.509	170.684
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

PASSIVER

	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver og gældsforpligtelser	11.746.940	10.097
6 EGENKAPITAL	11.871.940	10.222
Hensættelse til udskudt skat	17.724.000	17.293
HENSATTE FORPLIGTELSER	17.724.000	17.293
Gæld til realkreditinstitutter	6.358.969	7.745
Gæld til pengeinstitut	118.267.400	118.961
Deposita	2.605.058	2.614
7 Langfristede gældsforpligtelser	127.231.427	129.320
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.033.600	1.839
Gæld til pengeinstitut	3.427.760	3.439
Forudmodtaget husleje	1.640.027	1.672
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.229.424	1.417
Anden gæld	2.115.919	2.971
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.534.412	2.511
Kortfristede gældsforpligtelser	13.981.142	13.849
GÆLDSFORPLIGTELSER	141.212.569	143.169
PASSIVER	170.808.509	170.684
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Kontraktlige forpligtigelser		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	974.200	559
Pensioner	20.843	8
Andre omkostninger til social sikring	20.612	15
Personaleomkostninger i alt	1.015.655	582
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.500	23
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	9.500	23
3 Ekstraordinære omkostninger		
Ekstraordinære lejerefusioner	456.839	1.092
Ekstraordinære sagsomkostninger	500.159	934
Ekstraordinære renter lejesager	106.608	870
Ekstraordinære omkostninger i alt	1.063.606	2.896
4 Skat af årets resultat		
Forskydning udskudt skat	431.000	-782
Skat af årets resultat i alt	431.000	-782

NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
5 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	111.005.869	320.410	
Tilgang i årets løb	219.407	0	
Afgang i årets løb	0	-90.000	
	<hr/>	<hr/>	
Kostpris 30. september 2016	111.225.276	230.410	
	<hr/>	<hr/>	
Værdireguleringer primo	57.344.131	0	
Værdireguleringer i året	120.593	0	
	<hr/>	<hr/>	
Værdireguleringer 30. september 2016	57.464.724	0	
	<hr/>	<hr/>	
Akkumulerede afskrivninger primo	0	-260.160	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	40.500	
Årets afskrivninger	0	-9.500	
	<hr/>	<hr/>	
Afskrivninger 30. september 2016	0	-229.160	
	<hr/>	<hr/>	
Materielle anlægsaktiver i alt	168.690.000	1.250	
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
	Primo	Overført af årets resultat	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver og gældsforpligtelser	10.096.912	1.650.028	11.746.940
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	10.221.912	1.650.028	11.871.940
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	7.698.969	1.340.000	472.000
Gæld til pengeinstitut	118.961.000	693.600	100.542.500
Deposita	2.605.058	0	2.605.058
	<u>129.265.027</u>	<u>2.033.600</u>	<u>103.619.558</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt nom. kr. 7.614.926 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse investeringsejendomme pr. 30. september 2016 andrager kr. 59.475.000.

Til sikkerhed for gæld til et pengeinstitut er der givet pant i en investeringsejendom ved skadesløsbrev på nom. kr. 17.500.000. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen pr. 30. september 2016 andrager kr. 49.460.000.

Endvidere er der for samme pengeinstitut givet pant i specifikke investeringsejendomme ved direkte pantebreve på nom. kr. 30.941.000 og ejerpantebreve på nom. kr. 77.079.000 i blandede ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene andrager pr. 30. september 2016 i alt kr. 168.690.000.

9 Kontraktlige forpligtigelser

Selskabet har indgået leasingaftaler på en traktor og en varebil. Resterende leasingydelser udgør henholdsvis 18 måneder a kr. 8.894 eller i alt tkr. 160 og 51 måneder a kr. 3.015 eller i alt tkr. 154.