

Bolig & Erhverv Randers ApS

Teglbakken 9
8270 Højbjerg

CVR-nummer: 28 30 76 08

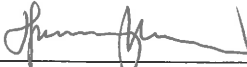
ÅRSRAPPORT FOR 2017/18

1. oktober 2017 til 30. september 2018

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 22/2 - 2019

Dirigent:



Henning Jürgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 til 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 til 30. september 2018.

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 28/1 2019

Direktion


Henning Jürgensen


Uwe Jürgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Bolig & Erhverv Randers ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig & Erhverv Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 til 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 til 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Sønderborg, den 28/1 2019

Revision- og Regnskabskontoret ApS

Registrerede revisorer

CVR-nummer 28902867


Carsten Paulsen HD
Registreret revisor
mne28607

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom til såvel beboelse som erhverv.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i indeværende regnskabsår udgør kr. 3.203.710 og status balancerer med kr. 175.004.659 med en egenkapital på kr. 19.343.336.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har der ud over ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bolig & Erhverv Randers ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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, forsikringer og vedligeholdelse 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

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 ved Randers, hvor ejendommene er beliggende og med hensyntagen til beboelseslejemål eller erhvervslejemål samt ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat efter "normalindtjening" og en forrentningsfaktor aktuelt mellem 4,15-6,0%.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og årligt revurderede restværdier:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 13.500 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under tilgodehavender omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger herunder væsentlige afholdte låneomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle gæld indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Modtaget deposita fra lejere indregnes under langfristede 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 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
Nettolejeindtægter	11.748.009	11.539
Ejendommenes driftsomkostninger	-4.366.697	-4.201
Andre eksterne omkostninger	-674.802	-749
BRUTTORESULTAT	6.706.510	6.589
1 Personaleomkostninger	-921.378	-1.114
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.925	-1
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER	5.780.207	5.474
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	951.645	2.565
DRIFTSRESULTAT	6.731.852	8.039
Andre finansielle indtægter	3.333	2
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	38.589	36
Andre finansielle omkostninger	-2.720.260	-2.743
RESULTAT FØR SKAT	4.053.514	5.334
3 Skat af årets resultat	-849.804	-1.131
ÅRETS RESULTAT	3.203.710	4.203
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	3.203.710	4.203
DISPONERET I ALT	3.203.710	4.203

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
 AKTIVER

	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme	173.020.000	171.980
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54.325	0
Materielle anlægsaktiver	173.074.325	171.980
ANLÆGSAKTIVER	173.074.325	171.980
Tilgodehavender hos lejere	438.273	593
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.023.601	944
Andre tilgodehavender	216.168	441
Periodeafgrænsningsposter	252.292	246
Tilgodehavender	1.930.334	2.224
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.930.334	2.224
AKTIVER	175.004.659	174.204

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

PASSIVER

	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	19.218.336	16.015
4 EGENKAPITAL	19.343.336	16.140
Hensættelse til udskudt skat	18.608.000	18.398
HENSATTE FORPLIGTELSER	18.608.000	18.398
Gæld til realkreditinstitutter	3.338.238	4.838
Gæld til pengeinstitut	116.880.200	117.575
Deposita	2.664.466	2.695
5 Langfristede gældsforpligtelser	122.882.904	125.108
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.179.600	2.229
Gæld til pengeinstitut	3.350.717	3.471
Forudmodtaget husleje	1.734.850	1.747
Leverandører af varer og tjenesteydelser	546.453	698
Selskabsskat	639.804	476
Anden gæld	2.435.477	3.245
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.283.518	2.692
Kortfristede gældsforpligtelser	14.170.419	14.558
GÆLDSFORPLIGTELSER	137.053.323	139.666
PASSIVER	175.004.659	174.204
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Kontraktlige forpligtigelser		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	
1 Personalemkostninger			
Antal personer beskæftiget	3	4	
Lønninger	883.594	1.060	
Pensioner	0	20	
Andre omkostninger til social sikring	37.784	34	
Personalemkostninger i alt	921.378	1.114	
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.925	1	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	4.925	1	
3 Skat af årets resultat			
Aktuel skat	639.804	476	
Forskydning udskudt skat	210.000	655	
Skat af årets resultat i alt	849.804	1.131	
4 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	16.014.626	3.203.710	19.218.336
	<u>16.139.626</u>	<u>3.203.710</u>	<u>19.343.336</u>

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4.824.238	1.486.000	0
Gæld til pengeinstitut	117.573.800	693.600	114.105.800
Deposita	2.664.466	0	2.664.466
	<u>125.062.504</u>	<u>2.179.600</u>	<u>116.770.266</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt nom. kr. 4.824.238 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse investeringsejendomme pr. 30. september 2018 andrager kr. 61.025.000.

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 2018 andrager kr. 49.810.000.

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 2018 i alt kr. 173.020.000.

7 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler på en varebil. Resterende leasingydelse udgør 27 måneder a kr. 3.015 eller i alt tkr. 81.