

Bolig og Ejendom ApS

Skovstjernevej 27, 8920 Randers

CVR-nr. 29 41 84 62

Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17/5 2017



Rene Ørsted Jakobsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger og erklæringer

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	6
Beretning	7

Årsregnskab

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bolig og Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 5. maj 2017

Direktionen



Rene Ørsted Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bolig og Ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig og Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlinger 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers, den 5. maj 2017

National Revision

Registrerede Revisorer a/s

CVR-nr. 25 63 58 68


Heine Johansen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bolig og Ejendom ApS Skovstjernevej 27 8920 Randers
	Telefon: 86 41 43 42
	CVR-nr.: 29 41 84 62
	Stiftet: 20. marts 2006
	Hjemstedskommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktionen	Rene Ørsted Jakobsen
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Tronholmen 1 8900 Randers

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		131.942	225.035
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.125	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	11.500
Resultat af primær drift		179.817	236.535
Finansielle indtægter	1	1.902	1.450
Andre finansielle omkostninger		-142.682	-132.651
Resultat før skat		39.037	105.334
Skat af årets resultat	2	-9.288	-28.721
Årets resultat		29.749	76.613
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		29.749	76.613
		29.749	76.613

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2016	2015
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	6.400.000	6.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.375	0
Materielle anlægsaktiver	6.440.375	6.350.000
Anlægsaktiver	6.440.375	6.350.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.061	55.398
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	55.058	41.956
Periodeafgrænsningsposter	65.000	0
Tilgodehavender	139.119	97.354
Omsætningsaktiver	139.119	97.354
Aktiver	6.579.494	6.447.354

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.459.074	1.429.325
Egenkapital	3	1.584.074	1.554.325
Hensættelse til udskudt skat	4	415.268	405.980
Hensatte forpligtelser		415.268	405.980
Gæld til realkreditinstitutter		2.038.441	2.140.533
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.038.441	2.140.533
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		102.288	103.263
Kreditinstitutter		1.413.045	1.215.278
Anden gæld		1.026.378	1.027.975
Kortfristede gældsforpligtelser		2.541.711	2.346.516
Gældsforpligtelser		4.580.152	4.487.049
Passiver		6.579.494	6.447.354
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.902	1.450	
	<u>1.902</u>	<u>1.450</u>	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	9.288	28.721	
	<u>9.288</u>	<u>28.721</u>	
3 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	1.429.325	1.554.325
Årets resultat	<u>0</u>	<u>29.749</u>	<u>29.749</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.459.074</u>	<u>1.584.074</u>

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.947.476 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.140.729, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 6.400.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.110.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for kreditinstitutter DKK 1.413.045.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig og Ejendom ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret som følge af ændringerne til årsregnskabsloven.

- Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes jf. den nye årsregnskabslov til nominel værdi, hvortil gælden tidligere blev indregnet til dagsværdi.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er den 1. januar 2015 indregnet direkte på egenkapitalen med DKK 13.112. Den hermed forbundne udskudte skat er indregnet under hensatte forpligtelser med DKK 3.698.

Der er foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstillene.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at balancens hovedposter pr. 31. december 2016 er større end de ville have været efter den tidligere praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

▪ Årets resultat er forøget med	TDKK	3
▪ Balancesummen er forøget med	TDKK	0
▪ Egenkapitalen er forøget med	TDKK	3

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

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

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20%

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2006 - 2013.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom Randers	7 %
---------------------------	-----

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

