

## **Bolig og Ejendom ApS**

Skovstjernevej 27, 8920 Randers

CVR-nr. 29 41 84 62

## **Årsrapport for 2015**

10. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16/6 2016



Rene Ørsted Jakobsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 15. juni 2016

**Direktionen**

Rene Ørsted Jakobsen



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

*Til kapitalejeren i Bolig og Ejendom ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig og Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 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.

Randers, den 15. juni 2016

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR 25 63 58 68



Heine Johansen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktionen</b>	Rene Ørsted Jakobsen
<b>Forretningsområde</b>	Selskabets primære aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af fast ejendom
<b>Revision</b>	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Tronholmen 1 8900 Randers

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>225.035</b>	<b>192.165</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.500	1.290.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		5.204	-15.002
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>241.739</b>	<b>1.467.163</b>
Finansielle indtægter	1	1.450	1.108
Andre finansielle omkostninger		-132.651	-139.992
<b>Resultat før skat</b>		<b>110.538</b>	<b>1.328.279</b>
Skat af årets resultat	2	-25.022	-282.558
<b>Årets resultat</b>		<b>85.516</b>	<b>1.045.721</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		85.516	1.045.721
		<b>85.516</b>	<b>1.045.721</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2015	2014
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	6.350.000	6.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.350.000</b>	<b>6.350.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>6.350.000</b>	<b>6.350.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.523	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	41.956	32.006
Andre tilgodehavender	11.875	21.876
Periodeafgrænsningsposter	0	12.193
<b>Tilgodehavender</b>	<b>97.354</b>	<b>66.075</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>97.354</b>	<b>66.075</b>
<b>Aktiver</b>	<b>6.447.354</b>	<b>6.416.075</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.416.214	1.330.698
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1.541.214</b>	<b>1.455.698</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	402.281	377.259
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>402.281</b>	<b>377.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.157.343	2.274.923
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>2.157.343</b>	<b>2.274.923</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		103.263	93.754
Kreditinstitutter		1.215.278	164.174
Anden gæld		1.027.975	2.035.404
Periodeafgrænsningsposter		0	14.863
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.346.516</b>	<b>2.308.195</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.503.859</b>	<b>4.583.118</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.447.354</b>	<b>6.416.075</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		



## Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.450	1.108	
	<u>1.450</u>	<u>1.108</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	25.022	282.558	
	<u>25.022</u>	<u>282.558</u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	1.330.698	1.455.698
Årets resultat	<u>0</u>	<u>85.516</u>	<u>85.516</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.416.214</u>	<u>1.541.214</u>

#### 4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.719.046 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.260.606, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 6.350.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.110.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til kreditinstituttet DKK 1.215.278.

#### 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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

### 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.

## Regnskabspraksis

### 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 administrationselskab. 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.

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 6 - 7 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

## 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.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

