

# **BO LYNGE EJENDOMME ApS**

Algade 31  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**03/04/2017**

---

**Bo Lynge Nielsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BO LYNGE EJENDOMME ApS Algade 31 9000 Aalborg  Telefonnummer: 98133300  CVR-nr: 29446156 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken A/S
<b>Revisor</b>	Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen Thyboevej 5 9000 Aalborg DK Danmark CVR-nr: 91778750 P-enhed: 1005189241

# Ledespåtegning

Selskabets ledelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bo Lyng Ejeendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den økonomiske stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31/03/2017

## Direktion

Bo Lyng Nielsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets ledelse har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår. Ledelsen erklærer, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Bo Lynge Ejendomme ApS.

Jeg har opstillet årsregnskabet for Bo Lynge Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilveje-bragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 31/03/2017

Verner Larsen

Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen  
CVR: 91778750

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme og udlejning heraf.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har i 2016 haft en drift fuldstændig på niveau med selskabets forventninger og ligeledes på niveau med tidligere år. Der er realiseret et driftsresultat, netto på ca. 200.000 kr. før værdireguleringer af ejendomsporteføljen. Selskabet har i foråret 2017 afhændet 2 af sine i alt 12 ejerlejligheder. Begge salg er realiseret med meget kort udbudstid og til fuld udbudspris. Det underbygger at selskabet har en særdeles likvid og nemt omsættelig portefølje af ejerlejligheder og samtidig er prisniveauet nu defineret og de i balancen opregnede værdiansættelser underbygget.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis omfatter følgende væsentlige indregningsmetoder og målegrundlag, som er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, markedsføring, administration m.v.

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer og på gæld.

### Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudt skat beregnes tillige af værdireguleringer på

investeringsejendomme.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der fastsættes ud fra en kapitaliseret værdi af ejendommens driftsmæssige afkast, opgjort på grundlag af et nærmere fastsat forretningskrav. Dagsværdien opgøres endvidere under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området. Værdireguleringen af ejendommene foretages løbende over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gæld omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udbytte

Eventuelt foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### Gæld

Gæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne låneprovenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til dagskursværdi. Evt. prioritetsgæld måles til dagskursværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>421.806</b>	<b>435.661</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-3.363	-3.359
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>418.443</b>	<b>432.302</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		396.000	450.000
Andre finansielle indtægter .....		380	55
Andre finansielle omkostninger .....		-218.017	-208.694
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>596.806</b>	<b>673.663</b>
Skat af årets resultat .....	2	-137.350	-122.671
<b>Årets resultat</b> .....		<b>459.456</b>	<b>550.992</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		459.456	550.992
<b>I alt</b> .....		<b>459.456</b>	<b>550.992</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		16.196.000	15.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	3.363
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>16.196.000</b>	<b>15.803.363</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.196.000</b>	<b>15.803.363</b>
Andre tilgodehavender .....		29.397	36.536
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>29.397</b>	<b>36.536</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>29.397</b>	<b>36.536</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.225.397</b>	<b>15.839.899</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		3.651.901	3.192.445
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.776.901</b>	<b>3.317.445</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		448.910	362.530
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>448.910</b>	<b>362.530</b>
Gæld til banker .....		9.890.686	10.228.443
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.890.686</b>	<b>10.228.443</b>
Gæld til banker .....		242.690	30.460
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		330.400	312.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		34.339	23.657
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		503.242	550.421
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		428.937	184.447
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		569.292	652.370
Deposita .....			177.309
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.108.900</b>	<b>1.931.481</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.999.586</b>	<b>12.159.924</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.225.397</b>	<b>15.839.899</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	3.192.445	3.317.445
Årets resultat .....		459.456	459.456
Egenkapital, ultimo .....	125.000	3.651.901	3.776.901

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.363	3.359
	<b>3.363</b>	<b>3.359</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	86.380	70.082
Skatterefusion ved sambeskatning moderselskab	50.970	52.589
	<b>137.350</b>	<b>122.671</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	14.070.987	16.799
Tilgang	0	0
Afgang	- 0	- 0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.070.987</b>	<b>16.799</b>
Opskrivninger primo	1.729.013	0
Årets opskrivning	396.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.125.013</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	13.436
Årets afskrivning	0	3.363
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>16.799</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.196.000</b>	<b>0</b>

#### **4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve i investeringsejendomme for nom. kr.12.863.600