

BOLIG JYLLAND ApS

Vesterbro 21
9000 Aalborg

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

16/12/2016

Steffen Lindhart Laursen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BOLIG JYLLAND ApS
Vesterbro 21
9000 Aalborg

CVR-nr: 30985885
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse Jyske Bank A/S

Revisor Revisionsfirmaet Peter Kristensen
Digtervejen 9
9200 Aalborg SV
DK Danmark
CVR-nr: 71698319
P-enhed: 1003922355

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for 2015/16 for BOLIG JYLLAND APS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 02/12/2016

Direktion

Steffen Lindhart Laursen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BOLIG JYLLAND ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BOLIG JYLLAND ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 handlinger 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer 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.

Aalborg, 02/12/2016

Peter Kristensen
Registreret revisor
Revisionsfirmaet Peter Kristensen
CVR: 71698319

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med køb og salg, udlejning og administration af fast ejendom i Danmark samt foretage handel og investering og dermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. -107.021, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.188.041.

Kreditforhold

Selskabet har valgt at finansiere ejendomme med kreditforeningslån med variabel rente primært med refinansiering over 3 – 5 år som udløber til kurs 100 på refinansieringstidspunktet.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Årsrapporten for Bolig Jylland ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

Måling af investeringsejendomme sker til dagsværdi og årets værdiregulering indregning i resultatopgørelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdi fastlægges ved anvendelse af en ekstern valuar vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkast baseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Afkastkrav er følgende:

Vejet gennemsnitlig afkastkrav	6,29%
Laveste afkastkrav	4,00%
Højest afkastkrav	10,00%

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er

sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelsen af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.774.354	2.405.959
Personaleomkostninger	1	-768.850	-597.162
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-83.564	-8.606
Resultat af ordinær primær drift		1.921.940	1.800.191
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-845.942	967.969
Øvrige finansielle omkostninger	2	-978.928	-1.362.925
Ordinært resultat før skat		97.070	1.405.235
Skat af årets resultat	3	-204.091	-268.148
Årets resultat		-107.021	1.137.087
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-107.021	1.137.087
I alt		-107.021	1.137.087

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		55.950.000	66.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		428.185	286.088
Materielle anlægsaktiver i alt	4	56.378.185	66.886.088
Anlægsaktiver i alt		56.378.185	66.886.088
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.385	12.479
Tilgodehavende skat		0	24.612
Andre tilgodehavender		7.174	0
Periodeafgrænsningsposter		35.144	40.893
Tilgodehavender i alt		67.703	77.984
Likvide beholdninger		6.109.168	1.874.501
Omsætningsaktiver i alt		6.176.871	1.952.485
Aktiver i alt		62.555.056	68.838.573

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		7.063.041	7.170.062
Egenkapital i alt	5	7.188.041	7.295.062
Hensættelse til udskudt skat		998.114	914.308
Hensatte forpligtelser i alt		998.114	914.308
Gæld til realkreditinstitutter		38.754.555	43.299.692
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	38.754.555	43.299.692
Gæld til realkreditinstitutter		863.291	845.924
Gæld til banker			0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		13.241.706	14.982.993
Skyldig selskabsskat		120.285	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.301.299	1.434.156
Periodeafgrænsningsposter		87.765	66.438
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.614.346	17.329.511
Gældsforpligtelser i alt		54.368.901	60.629.203
Passiver i alt		62.555.056	68.838.573

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Løn og gager	701.639	554.549
Pensionsbidrag	33.142	26.358
Andre personaleomkostninger	18.408	9.359
Andre omkostninger til social sikring	15.661	6.896
	768.850	597.162

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Rente tilknyttede virksomheder	284.166	451.936
Andre finansielle omkostninger	694.762	910.989
	978.928	1.362.925

3. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Aktuel skat	120.285	-24.612
Ændring af udskudt skat	-98.434	292.760
Regulering udskudte skatter vedr. tidligere år	182.240	0
	204.091	268.148

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	64.709.589	304.623
Tilgang	360.415	305.662
Afgang	-9.243.144	-125.000
Kostpris ultimo	55.826.860	485.285
Opskrivninger primo	1.890.411	0
Årets opskrivning	-272.113	0
Tilbageførte værdireguleringer vedr. årets afgang	-1.495.158	0
Opskrivninger ultimo	123.140	0
Af- og nedskrivning primo	0	18.535
Årets afskrivning	0	47.493
Tilbageførsel ved afgang	0	-8.928
Af- og nedskrivning ultimo	0	57.100
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.950.000	428.185

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	7.170.062	7.295.062
Årets resultat	0	-107.021	-107.021
Egenkapital ultimo	125.000	7.063.041	7.188.041

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	39.617.898	863.291	38.754.555	35.468.141
	39.617.898	863.291	38.754.555	35.468.141

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lindhart Holding A/S som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatten eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr 39.618 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør tkr. 55.950.

Der er endvidere tinglyst indekslån med fuld offentlig støtte til såvel renter som afdrag, restgælden udgør nom. t.kr. 877.

9. Oplysning om ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Lindhart Holding A/S