



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

BOLIG JYLLAND APS

NIBEVEJ 40, 9200 AALBORG SV

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. december 2017

Steffen Lindhart

CVR-NR. 30 98 58 85

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bolig Jylland ApS Nibevej 40 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 30 98 58 85
	Stiftet: 30. oktober 2007
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Steffen Lindhart
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Bolig Jylland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. november 2017

Direktion:

Steffen Lindhart

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Bolig Jylland ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig Jylland ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Aalborg, den 15. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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 2016/17 udviser et overskud på 1.515.391 kr., og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 8.703.730 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.357.687	2.774.354
Personaleomkostninger.....	1	-721.810	-768.850
Af- og nedskrivninger.....		-104.365	-47.493
Andre driftsomkostninger.....		0	-36.071
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.320.688	-601.420
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	-244.522
DRIFTSRESULTAT		2.852.200	1.075.998
Andre finansielle omkostninger.....	2	-926.167	-978.928
RESULTAT FØR SKAT		1.926.033	97.070
Skat af årets resultat.....	3	-410.642	-204.091
ÅRETS RESULTAT		1.515.391	-107.021
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.515.391	-107.021
I ALT		1.515.391	-107.021

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		390.637	428.187
Investeringsjendomme.....		48.234.960	55.950.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	48.625.597	56.378.187
ANLÆGSAKTIVER.....		48.625.597	56.378.187
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		63.881	25.385
Andre tilgodehavender.....		79.980	7.174
Periodeafgrænsningsposter.....		34.827	35.144
Tilgodehavender.....		178.688	67.703
Likvide beholdninger.....		15.571.277	6.109.165
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.749.965	6.176.868
AKTIVER.....		64.375.562	62.555.055
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		8.578.730	7.063.043
EGENKAPITAL.....	5	8.703.730	7.188.043
Hensættelse til udskudt skat.....		486.692	998.114
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		486.692	998.114
Gæld til realkreditinstitutter.....		33.680.276	38.754.607
Selskabsskat.....		922.064	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	34.602.340	38.754.607
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	508.618	863.291
Gæld til pengeinstitutter.....		7.786.737	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		74.673	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		10.627.073	13.241.706
Selskabsskat.....		120.285	120.285
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		605	0
Anden gæld.....		1.397.824	1.277.469
Periodeafgrænsningsposter.....		66.985	91.540
Kortfristede gældsforpligtelser.....		20.582.800	15.614.291
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		55.185.140	54.368.898
PASSIVER.....		64.375.562	62.555.055
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 4 (2015/16: 4)			
Løn og gager.....	701.040	701.639	
Pensioner.....	6.237	33.142	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.405	15.661	
Andre personaleomkostninger.....	2.128	18.408	
	721.810	768.850	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	214.680	284.166	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	711.487	694.762	
	926.167	978.928	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	922.064	120.285	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-13.577	182.240	
Regulering af udskudt skat.....	-497.845	-98.434	
	410.642	204.091	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2016.....	485.285	55.826.860	
Tilgang.....	44.000	8.192.045	
Afgang.....	0	-13.298.653	
Kostpris 30. september 2017.....	529.285	50.720.252	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	57.099	0	
Årets afskrivninger.....	81.549	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....	138.648	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....	0	123.140	
Årets værdireguleringer.....	0	-216.977	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-2.391.455	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....	0	-2.485.292	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	390.637	48.234.960	

NOTER

Note

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 13 udlejningsejendomme i Jylland, som er anskaffet i perioden mellem 2008-2017. Fem af udlejningsejendommene er anskaffet i dette regnskabsår, hvoraf de fire er værdiansat til købspris. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre 2.905 tkr. samlet set for de ni ejendomme, hvilket bygger på en årlig leje på 4.309 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. gennemsnitlig vedligeholdelse på 1.464 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,75-9,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75-9,00 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Jylland.

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	125.000	7.063.339	7.188.339
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.515.391	1.515.391
Egenkapital 30. september 2017.....	125.000	8.578.730	8.703.730

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	39.617.898	34.188.894	508.618	31.330.965
Selskabsskat.....	0	922.064	0	0
	39.617.898	35.110.958	508.618	31.330.965

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lindhart Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.189 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 48.235 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bolig Jylland ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-7 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.