

BOLIG ØST ApS

Vesterbro 21, st
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	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BOLIG ØST ApS
Vesterbro 21, st
9000 Aalborg

CVR-nr: 31778786
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse Jyske Bank

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 regnskabsåret for 1. oktober 2015 – 30. september 2016 for Bolig Øst ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 02/12/2016

Direktion

Steffen Lindhart Laursen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BOLIG ØST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BOLIG ØST 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 udlejning samt køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 2.062.340, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 9.650.937.

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 Øst 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 indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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	5,39%
Laveste afkastkrav	4,50%
Højeste afkastkrav	8,00%

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivitet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under 12.900 omkostningsføres 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.272.450	2.810.981
Personaleomkostninger	1	-444.819	-279.417
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-58.760	-54.396
Resultat af ordinær primær drift		2.768.871	2.477.168
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.089.271	247.871
Andre finansielle indtægter		94.176	1.016.191
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.283.429	-1.729.589
Ordinært resultat før skat		2.668.889	2.011.641
Skat af årets resultat	3	-606.549	-421.873
Årets resultat		2.062.340	1.589.768
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.062.340	1.589.768
I alt		2.062.340	1.589.768

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		68.100.000	67.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		222.055	258.992
Materielle anlægsaktiver i alt	4	68.322.055	67.458.992
Anlægsaktiver i alt		68.322.055	67.458.992
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.164	23.047
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		737.790	0
Andre tilgodehavender		1.885	0
Periodeafgrænsningsposter		28.389	21.510
Tilgodehavender i alt		813.228	44.557
Likvide beholdninger		2.043.922	1.106.911
Omsætningsaktiver i alt		2.857.150	1.151.468
Aktiver i alt		71.179.205	68.610.460

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		9.525.937	7.463.597
Egenkapital i alt	5	9.650.937	7.588.597
Hensættelse til udskudt skat		2.215.203	1.944.728
Andre hensatte forpligtelser		10.652	6.782
Hensatte forpligtelser i alt		2.225.855	1.951.510
Gæld til realkreditinstitutter		42.449.853	41.192.488
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.350.000	14.350.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	56.799.853	55.542.488
Gæld til realkreditinstitutter		819.319	922.647
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.396.556
Skyldig selskabsskat		336.074	52.678
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.304.417	1.120.549
Periodeafgrænsningsposter		42.750	35.435
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.502.560	3.527.865
Gældsforpligtelser i alt		59.302.413	59.070.353
Passiver i alt		71.179.205	68.610.460

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Løn og gager	425.074	258.050
Pensionsbidrag	13.184	16.776
Andre omkostninger til social sikring	4.879	3.175
Andre personaleomkostninger i øvrigt	1.682	1.416
	444.819	279.417

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Rente tilknyttede virksomheder	312.976	616.028
Andre finansielle omkostninger	970.453	1.113.561
	1.283.429	1.729.589

3. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Aktuel skat	336.074	52.678
Ændring af udskudt skat	270.475	369.195
	606.549	421.873

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme	Andre Anlæg
	kr.	mv. kr.
Kostpris primo	62.093.614	356.795
Tilgang	1.511.803	21.823
Afgang	-1.281.400	0
Kostpris ultimo	62.324.017	378.618
Opskrivninger primo	5.106.386	0
Årets opskrivning	688.197	0
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	-18.600	0
Opskrivninger ultimo	5.775.983	0
Af- og nedskrivning primo	0	97.803
Årets afskrivning	0	58.760
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	156.563
Regnskabsmæssig værdi ultimo	68.100.000	222.055

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	7.463.597	7.588.597
Årets resultat	0	2.062.340	2.062.340
Egenkapital ultimo	125.000	9.525.937	9.650.937

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	43.269.172	819.319	42.449.853	39.780.327
Gæld tilknyttede virksomheder	14.350.000	0	14.350.000	14.350.000
	57.619.172	819.319	56.799.853	54.130.327

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 sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 43.269, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør tkr. 68.100.

Der er endvidere tinglyst indekslån med fuld offentlig støtte til såvel renter som afdrag, restgælden udgør nom. t.kr. 1.433, kursværdi t.kr. 2.220.

Til sikkerhed for gæld til Lindhart Holding A/S i alt t.kr. 14.350, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør tkr. 32.500.

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