

# **BOLIG X 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**

---

**Elin Lindhart**  
**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 X ApS  
Vesterbro 21, st  
9000 Aalborg

CVR-nr: 31865948  
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 2015/16 for Bolig X ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Kenneth Lindhart

Steffen Lindhart Laursen

Elin Lindhart

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BOLIG X ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BOLIG X 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 formål er 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 resultat på kr. 43.113, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 543.086.

## 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 X 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 til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen af årets værdiregulering.

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.

## 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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	6,20%
Laveste afkastkrav	5,00%
Højest afkastkrav	9,00%

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.

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### **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 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.

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.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>39.671</b>	<b>73.841</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>39.671</b>	<b>73.841</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		104.055	634.970
Andre finansielle omkostninger .....		-99.884	-119.483
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>43.842</b>	<b>589.328</b>
Skat af årets resultat .....	1	-729	-139.355
<b>Årets resultat</b> .....		<b>43.113</b>	<b>449.973</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		43.113	449.973
<b>I alt</b> .....		<b>43.113</b>	<b>449.973</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		6.800.000	5.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.800.000</b>	<b>5.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.800.000</b>	<b>5.600.000</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		430.000	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>430.000</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender .....		0	16.776
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>16.776</b>
Likvide beholdninger .....		145.339	66.352
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>575.339</b>	<b>83.128</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.375.339</b>	<b>5.683.128</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		493.086	449.973
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>543.086</b>	<b>499.973</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		60.224	139.355
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>60.224</b>	<b>139.355</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.658.691	3.687.132
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.658.691</b>	<b>3.687.132</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		17.000	17.000
Skyldig selskabsskat .....		79.860	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.016.478	1.339.668
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.113.338</b>	<b>1.356.668</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.772.029</b>	<b>5.043.800</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.375.339</b>	<b>5.683.128</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	79.860	0
Ændring af udskudt skat	-79.131	139.355
	<u>729</u>	<u>139.355</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	4.952.640
Tilgang	1.608.335
Afgang	-134.720
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.426.255</u></b>
Opskrivninger primo	647.360
Årets opskrivning	-8.335
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	-265.280
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>373.745</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.800.000</u></b>

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	50.000	449.973	499.973
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	43.113	43.113
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>493.086</u></b>	<b><u>543.086</u></b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.675.691	17.000	3.658.691	3.585.132
	<b>3.675.691</b>	<b>17.000</b>	<b>3.658.691</b>	<b>3.585.132</b>

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.676 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 5.200.

#### 6. Oplysning om ejerskab

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

Kenneth og Elin Lindhart