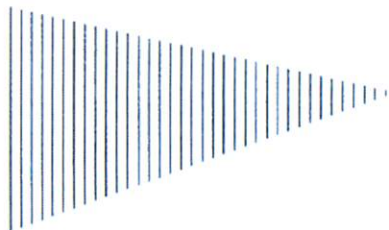


Bolig DK, Egtved ApS

Brudesøvej 1, 6040 Egtved

CVR-nr. 32 65 14 10




Årsrapport

for perioden 1. oktober - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

Som dirigent:


.....



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bolig DK, Egtved ApS for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 31. maj 2017
Direktion:

.....
Karsten Knudsen

.....
Jan Skov Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bolig DK, Egtved ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig DK, Egtved ApS for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres ansvar.


Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 31. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bolig DK, Egtved ApS
Adresse, postnr., by	Brudesøvej 1, 6040 Egtved
CVR-nr.	32 65 14 10
Stiftet	8. december 2009
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. oktober - 31. december
Direktion	Karsten Knudsen Jan Skov Johansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive bygge- og handelsvirksomhed med opkøb, byggeri samt salg af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 172.610 kr. mod 173.061 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 2.032.834 kr.

Selskabet har ændret regnskabsår til kalenderåret. Det nye regnskabsår løber således fra 1. januar - 31. december og omlægningsperioden er 1. oktober - 31. december 2016.

Baggrunden for omlægningen er, at ledelsen vurderer at denne regnskabsperiode vil medføre, at fremtidige årsrapporter vil give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultat. Der er tillige administrative hensyn, der kan begrunde omlægningen - bl.a. sæsonudsving i branchen, travlhed, hensynet til lageropgørelse og opgørelse af igangværende arbejder m.v.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer overskud i det kommende regnskabsår.



Årsregnskab 1. oktober - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016 3 mdr.	2015/16 12 mdr.
	Bruttofortjeneste	305.855	597.776
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.251	-53.003
	Resultat før finansielle poster	292.604	544.773
2	Finansielle indtægter	3.960	0
3	Finansielle omkostninger	-71.804	-307.533
	Resultat før skat	224.760	237.240
4	Skat af årets resultat	-52.150	-64.179
	Årets resultat	172.610	173.061
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	172.610	173.061
		172.610	173.061



Årsregnskab 1. oktober - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	10.065.058	10.048.697
		<u>10.065.058</u>	<u>10.048.697</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.065.058</u>	<u>10.048.697</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Igangværende byggerier	0	717.315
		<u>0</u>	<u>717.315</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	845	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	16.686
	Andre tilgodehavender	150.000	845
		<u>150.845</u>	<u>17.531</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>150.845</u>	<u>734.846</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.215.903</u>	<u>10.783.543</u>



Årsregnskab 1. oktober - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015/16</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.907.834	1.735.224
	Egenkapital i alt	<u>2.032.834</u>	<u>1.860.224</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.847.856	5.900.314
		<u>5.847.856</u>	<u>5.900.314</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	219.000	219.000
	Gæld til banker	183.380	943.008
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	265.136	287.634
	Skyldig selskabsskat	56.459	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.182.128	1.167.614
	Deposita	287.300	287.300
	Anden gæld	141.810	118.449
		<u>2.335.213</u>	<u>3.023.005</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.183.069</u>	<u>8.923.319</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.215.903</u>	<u>10.783.543</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. oktober - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	1.562.163	1.687.163
Overført, jf. resultatdisponering	0	173.061	173.061
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	1.735.224	1.860.224
Overført, jf. resultatdisponering	0	172.610	172.610
Egenkapital 31. december 2016	125.000	1.907.834	2.032.834



Årsregnskab 1. oktober - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig DK, Egtved ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Indeværende års tal og sammenligningstallene er ikke direkte sammenlignelige. Det skyldes, at sammenligningstal i resultatopgørelsen omfatter 12 måneder og sammenligningstal i balancen er opgjort pr. 30. september 2016. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for de uens periodelængder. Dette skyldes bl.a. selskabets registreringssystemer og -rutiner ikke har muliggjort dette.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.



Årsregnskab 1. oktober - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til anskaffelsessum for solgte handelsejendomme, omkostninger til drift af udlejningsejendomme samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostningert til salg, reklame og administration.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.



Årsregnskab 1. oktober - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsejendomme og igangværende byggerier omfatter anskaffelsespris.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



Årsregnskab 1. oktober - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



Årsregnskab 1. oktober - 31. december

Noter

kr.	2016 3 mdr.	2015/16 12 mdr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3.960	0
	<u>3.960</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	17.476	65.945
Andre finansielle omkostninger	54.328	241.588
	<u>71.804</u>	<u>307.533</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	52.150	64.179
	<u>52.150</u>	<u>64.179</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2016	10.264.538
Tilgange	29.612
Kostpris 31. december 2016	<u>10.294.150</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2016	0
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	215.841
Afskrivninger	13.251
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>229.092</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>10.065.058</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.066.856	219.000	5.847.856	5.077.000
	<u>6.066.856</u>	<u>219.000</u>	<u>5.847.856</u>	<u>5.077.000</u>

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld, 6.119 t.kr., har selskabet givet pant i grunde og bygninger og igangværende byggerier med en bogført værdi på 10.065 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev, nom. 1.500 t.kr, der giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på ialt 2.843 t.kr. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for bankgæld.