

# **BOLIG VEJLE 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 VEJLE ApS  
Vesterbro 21  
9000 Aalborg

CVR-nr: 33886187  
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 Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens.

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 VEJLE ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BOLIG VEJLE 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 for egen regning samt foretage handel og investering og dermed beslægtede forretningsområder.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 571.614, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.394.488.

## 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 Vejle 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 og indregning i resultatopgørelsen af årets værdiregulering.

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**

Investeringsjendomme 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	5,58%
Laveste afkastkrav	5,25%
Højest afkastkrav	6,50%

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.

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 gælds metode 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.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>982.194</b>	<b>1.078.766</b>
Personaleomkostninger .....	1	-325.803	-278.152
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-4.167	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>652.224</b>	<b>800.614</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		409.557	-67.565
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-328.942	-429.891
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>732.839</b>	<b>303.158</b>
Skat af årets resultat .....	3	-161.225	-70.661
<b>Årets resultat .....</b>		<b>571.614</b>	<b>232.497</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		571.614	232.497
<b>I alt .....</b>		<b>571.614</b>	<b>232.497</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		24.200.000	24.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		70.833	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver .....		2.300.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>26.570.833</b>	<b>24.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.570.833</b>	<b>24.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		769	7.103
Andre tilgodehavender .....		251	0
Periodeafgrænsningsposter .....		25.567	21.510
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>26.587</b>	<b>28.613</b>
Likvide beholdninger .....		7.484	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>34.071</b>	<b>28.613</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>26.604.904</b>	<b>24.228.613</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		1.314.488	742.874
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.394.488</b>	<b>822.874</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		139.579	8.518
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>139.579</b>	<b>8.518</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		16.309.000	17.610.868
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>16.309.000</b>	<b>17.610.868</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		889.717	885.240
Gæld til banker .....		0	260.559
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		7.342.505	4.060.558
Skyldig selskabsskat .....		71.122	87.120
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		437.717	483.155
Periodeafgrænsningsposter .....		20.776	9.721
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.761.837</b>	<b>5.786.353</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>25.070.837</b>	<b>23.397.221</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>26.604.904</b>	<b>24.228.613</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	310.997	258.381
Pensionsbidrag	11.696	16.776
Øvrige personaleomkostninger	94	0
Andre omkostninger til social sikring	3.016	2.995
	<b>325.803</b>	<b>278.152</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Rente gæld tilknyttede virksomheder	85.784	151.382
Andre finansielle omkostninger	243.158	278.509
	<b>328.942</b>	<b>429.891</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	71.122	87.120
Ændring af udskudt skat	131.061	-16.459
Regulering skat tidligere år	-40.958	0
	<b>161.225</b>	<b>70.661</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	23.751.723	0
Tilgang	0	75.000
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.751.723</b>	<b>75.000</b>
Opskrivninger primo	448.277	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>448.277</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets afskrivning	0	-4.167
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>448.277</b>	<b>-4.167</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.200.000</b>	<b>70.833</b>

#### 5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	80.000	742.874	822.874
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	571.614	571.614
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>1.314.488</b>	<b>1.394.488</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	17.198.717	889.717	16.309.000	12.716.254
	<b>17.198.717</b>	<b>889.717</b>	<b>16.309.000</b>	<b>12.716.254</b>

## **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. 17.199 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør tkr. 24.200.

## **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