Redmark

K/S Bolig Østjylland

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 34 07 89 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/4-2018

Dirigent

Bo Helligsø

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Bolig Østjylland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. marts 2018

Bestyrelse

Klavs Lange Vejlang	Bo Helligsøe	Jørgen Schockert Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Bolig Østjylland

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Østjylland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 15. marts 2018

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Bolig Østjylland c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56 8260 Viby J	
	Telefon:	87 33 44 88
	Telefax:	87 33 44 89
	Hjemmeside:	www.crescendo.dk
	E-mail:	post@crescendo.dk
	CVR-nr.:	34 07 89 20
	Stiftet:	7. december 2011
	Hjemsted:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Bestyrelse	Klavs Lange Vejlang Bo Helligsøe Jørgen Schockert Rasmussen	
Komplementar	Bolig Østjylland Komplementar ApS	
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve 16 rækkevillaer på Østergårds Allé, 8362 Hørning samt at administrere, udleje og sælge ejendommene. Endvidere er det selskabets formål at påtage sig kautionsforpligtelser over for finansielle aftaler og kontrakter af enhver art indgået med Bolig Østjylland Komplementar ApS som debitor.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.996.865 kr. mod 1.964.723 kr. sidste år. Årets resultat udgør 818.935 kr. mod 3.189.378 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2017	2016
	Nettoomsætning	1.996.865	1.964.723
	Andre eksterne omkostninger	-475.921	-574.553
1	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-261.442	-227.959
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.518.290
	Driftsresultat	**1.259.502**	**3.680.501**
	Andre finansielle indtægter	634	0
2	Øvrige finansielle omkostninger	-441.201	-491.123
	Årets resultat	**818.935**	**3.189.378**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	818.935	671.088
	Overføres til øvrige reserver	0	2.518.290
	Disponeret i alt	**818.935**	**3.189.378**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2017	2016
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	32.230.000	32.230.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	32.230.000	32.230.000
	Anlægsaktiver i alt	**32.230.000**	**32.230.000**
	Omsætningsaktiver		
4	Andre tilgodehavender	9.626	7.814
	Periodeafgrænsningsposter	18.536	18.315
	Tilgodehavender i alt	28.162	26.129
	Likvide beholdninger	434.549	544.464
	Omsætningsaktiver i alt	**462.711**	**570.593**
	Aktiver i alt	**32.692.711**	**32.800.593**

Balance 31. december

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
6	Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	2.518.290	2.518.290
7	Overført resultat	948.425	729.491
	Egenkapital i alt	**10.966.715**	**10.747.781**
	Gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	20.630.378	20.882.438
	Deposita	821.652	819.523
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.452.030	21.701.961
	Gældsforpligtelser	251.061	246.074
	Gæld til pengeinstitutter	0	5
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	77.775
9	Anden gæld	2.905	26.997
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	273.966	350.851
	Gældsforpligtelser i alt	**21.725.996**	**22.052.812**
	Passiver i alt	**32.692.711**	**32.800.593**

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	2017	2016

	2017	2016
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
El, vand og gas	0	641
Ejendomsskat, renovation og forsikring	157.750	138.968
Vedligeholdelse	38.363	46.066
Fællesomkostninger	32.000	31.271
Omkostninger ved udlejning (syn mv.)	35.566	11.013
Diverse	-2.237	0
	261.442	**227.959**
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	441.201	491.123
	441.201	**491.123**
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	29.711.710	29.711.710
Kostpris 31. december 2017	**29.711.710**	**29.711.710**
Årets regulering til dagsværdi	2.518.290	2.518.290
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	**2.518.290**	**2.518.290**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**32.230.000**	**32.230.000**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommene anvendes til bolig.

Noter

		31/12 2017	31/12 2016
4.	**Andre tilgodehavender**		
	Mellemregning komplementar	9.626	6.067
	Andre tilgodehavender	0	1.747
		9.626	**7.814**
5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. januar 2017	7.500.000	7.500.000
		7.500.000	**7.500.000**
6.	**Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver**		
	Henlagt af årets resultat	2.518.290	2.518.290
		2.518.290	**2.518.290**
7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar 2017	729.490	658.403
	Udloddet resultat	-600.000	-600.000
	Årets overførte overskud eller underskud	818.935	671.088
		948.425	**729.491**
8.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.881.439	21.128.512
	Heraf forfalder inden for 1 år	-251.061	-246.074
		20.630.378	**20.882.438**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	19.627.762	19.895.095
9.	**Anden gæld**		
	Skyldige poster	470	26.997
	Anden gæld	2.435	0
		2.905	**26.997**

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 20.881.439, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 32.230.000.

- Pantebrev DKK 14.105.000
- Pantebrev DKK 7.595.000

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen i alt beløber sig i hele opsigelsesperioden til DKK 1.127.056, hvoraf DKK 433.845 er forpligtelse i 2017

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Bolig Østjylland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 tilbageførsler 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendommene har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Bolig Østjylland ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.