

**BoligVision ApS
Karlsunde Centervej 85
2690 Karlsunde**

Årsrapport 2016

(CVR nr. 34 60 64 39)

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8/6 2017

Som dirigent :



Peter Jeppesen



Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for BoligVision ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

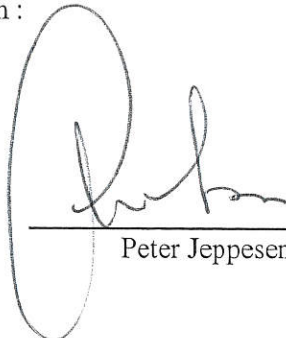
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 28. maj 2017

Direktion :



Peter Jeppesen



Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne af Boligvision ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BoligVision ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskaber, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af regnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udføre specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvide gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

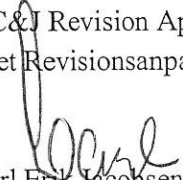
På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget os yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Greve, den 28. maj 2017

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab


Carl Erik Jacobsen, HD
registreret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	BoligVision ApS Karlslunde Centervej 85 2690 Karlslunde
Hjemsted	Greve Kommune
CVR - nr.	34 60 64 39
Direktion	Peter Jeppesen
Revision	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
Anpartskapital	kr. 80.000
Regnskabsår	1. januar - 31. december



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og udlejning.

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligVision ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre driftsudgifter.

Andre driftsudgifter

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendomme

Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommene baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af selskabets praksis med indregning af ejendommene til markedsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ledelsen undlader iht. ÅRL. § 38, at afskrive på bygningerne.

Bygninger	afskrives ikke
Installationer	afskrives ikke

Bygningerne er reguleret iht. Afkastmodellen, hvor det skønnes nødvendigt iht. dagsværdien.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender fra tjenesteydelser

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

BALANCE

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af følge i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er kursreguleret iht. kursværdi på statutidspunktet.



**Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december**

Note	2016	2015
Driftsresultat, udlejningsejendomme	1.436.572	761.371
Værdiregulering udlejningsejendomme	857.687	497.985
	<u>2.294.259</u>	<u>1.259.356</u>
Personaleomkostninger	-378.717	-75.852
Andre Eksterne omkostninger	-225.198	0
Resultat før afskrivninger	<u>1.690.344</u>	<u>1.183.504</u>
1 Afskrivninger	-27.979	-10.969
Resultat før finansielle poster	<u>1.662.365</u>	<u>1.172.535</u>
Finansielle indtægter	19.446	60.658
Finansielle omkostninger	-423.247	-399.071
Ordinært resultat før skat	<u>1.258.564</u>	<u>834.122</u>
Ekstraordinære omkostninger	0	-108.701
		<u>725.421</u>
3 Skat af årets resultat	-92.268	-199.422
Årets resultat	<u>1.166.296</u>	<u>525.999</u>
 Resultatdisponering		
Årets resultat		1.166.296
Overført resultat		-3.686.177
I alt til disposition		<u>-2.519.881</u>
 der fordeles således :		
Udbytte		0
Fremført til næste år		-2.519.881
		<u>-2.519.881</u>



Balance 31. december
Aktiver

Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
1 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	29.132.639	28.274.950
Driftsmidler	91.931	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.224.570</u>	<u>28.274.950</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.224.570</u>	<u>28.274.950</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	227.170	36.766
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	736.662	500.535
Andre tilgodehavender	0	21.534
Tilgodehavender i alt	<u>963.832</u>	<u>558.835</u>
Likvide beholdninger	<u>6.699</u>	<u>6.702</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>970.531</u>	<u>565.537</u>
Aktiver i alt	<u>30.195.101</u>	<u>28.840.487</u>



Balance 31. december
Passiver

Note	2016	2015	
Egenkapital			
	80.000	80.000	
	Selskabskapital		
4	Overført resultat	4.852.473	3.686.177
	Egenkapital i alt	<u>4.932.473</u>	<u>3.766.177</u>
Hensættelser			
3	Udskudt skat	270.858	270.858
	Hensættelser i alt	<u>270.858</u>	<u>270.858</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
	Realkreditinstitutter	23.154.627	23.174.335
	Langfristet gæld i alt	<u>23.154.627</u>	<u>23.174.335</u>
Kortfristet gæld			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	164.304
	Bankgæld	424.123	403.058
	Leverandører	0	667.628
	Anden gæld	1.037.390	316.777
	Gæld selskabsdeltagere	227.031	0
	Gæld tilknyttede virksomheder	6.953	0
3	Selskabsskat	141.646	77.350
	Kortfristet gæld i alt	<u>1.837.143</u>	<u>1.629.117</u>
	Gæld i alt	<u>24.991.770</u>	<u>25.074.310</u>
	Passiver i alt	<u>30.195.101</u>	<u>28.840.487</u>
5	Garanti & eventualforpligtelser		
6	Sikkerhedsstillelser		



Noter

		2016	2015
1 Personaleudgifter			
Lønninger		315.947	65.069
ATP		4.165	0
Pension		12.592	0
Kørsel		35.047	0
Kursus		5.150	0
Personaleomkostninger		5.816	9.396
Andre udgifter til social sikring		0	1.387
Personaleudgifter i alt		<u>378.717</u>	<u>75.852</u>
1 Anlægsoversigt			Inventar & Driftsmidler
	Installationer	Ejendomme	
Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2016	0	27.131.236	119.910
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2016	<u>0</u>	<u>27.131.236</u>	<u>119.910</u>
Opskrivninger i 2016	0	857.687	0
Opskrivninger i tidligere år	0	1.143.716	0
Samlede opskrivninger pr. 31. december 2016	<u>0</u>	<u>2.001.403</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2016	0	0	27.979
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2016	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27.979</u>
Bogført værdi 31.12 2016	<u>0</u>	<u>29.132.639</u>	<u>91.931</u>
Årets af- og nedskrivninger:		2016	2015
Ejendomme		0	0
Installationer		0	0
Invetar & driftsmidler		27.979	0
Samlede afskrivninger		<u>27.979</u>	<u>0</u>



Noter

	2016	2015
3 Selskabsskat		
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
Beregnet selskabsskat	92.268	77.350
Regulering selskabsskat	0	122.072
Regulering af udskudt skat	0	0
Selskabsskat i alt	<u>92.268</u>	<u>199.422</u>
 Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat, primo	77.350	21.070
Korrektion primo	0	0
Betalt selskabsskat	-27.972	-21.070
Aconto selskabsskat	0	0
Beregnet selskabsskat	92.268	77.350
Overført skattekonto	0	0
Renter selskabsskat	0	0
Skyldig selskabsskat i alt	<u>141.646</u>	<u>77.350</u>
 Udskudt skat		
Primo	270.858	0
Ultimo	270.858	0
Forskydning udskudt skat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
 4 Overført resultat		
Saldo primo	-3.686.177	0
Overført årets resultat	-1.166.296	0
Afsat udbytte	0	0
Overført resultat i alt	<u>-4.852.473</u>	<u>0</u>



Noter

6 **Garanti & eventualforpligtelser**

Ingen oplyste

7 **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er lyst Realkreditpantebreve på kr. 21.034.963 samt 872.200 EUR

Til sikkerhed for bankgæld m.v. er lyst sekundært pant for kr. 2.500.000.

Der er tillige en restgæld til BRFKredit på kr. 298.048 som staten betaler til som led i byfornyelse.

Gælden er ikke medtaget i regnskabet, men der hæftes for beløbet.