

Boligudlejning Nord ApS

Myntevej 14, 9380 Vestbjerg

CVR-nr. 35 48 14 94

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2016.

Hans Peter Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Boligudlejning Nord ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 27. februar 2016

Direktion

Hans Peter Christensen

Bestyrelse

Jens Kristian Kristensen
Formand

Hans Peter Christensen

Søren Blok

Thorkild Ellekrog Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Boligudlejning Nord ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligudlejning Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 revisors Etske 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.

Aalborg, den 27. februar 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jesper Kongsted
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligudlejning Nord ApS Myntevej 14 9380 Vestbjerg
	CVR-nr.: 35 48 14 94
	Stiftet: 15. september 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Bestyrelse	Jens Kristian Kristensen, Formand Hans Peter Christensen Søren Blok Thorkild Ellekrog Christensen
Direktion	Hans Peter Christensen
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er drift af udlejningsejendom og derved beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligudlejning Nord ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Investeringsejendomme 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Resultatoppgørelse

<u>Note</u>	1/1 2015 - 31/12 2015 kr.	15/9 2013 - 31/12 2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	613.642	539
Personaleomkostninger	0	-3
Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme	310.258	-1
Resultat før finansielle poster	923.900	535
Andre finansielle indtægter	1.152	1
Øvrige finansielle omkostninger	-627.067	-346
Resultat før skat	297.985	190
Skat af årets resultat	-65.958	-45
Årets resultat	232.027	145
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	100
Overføres til overført resultat	232.027	45
Disponeret i alt	232.027	145

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	13.516.865	11.215
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.516.865</u>	<u>11.215</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.516.865</u>	<u>11.215</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.970	0
Tilgodehavende selskabsskat	40.000	9
Tilgodehavender i alt	<u>53.970</u>	<u>9</u>
Likvide beholdninger	<u>286.040</u>	<u>981</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>340.010</u>	<u>990</u>
Aktiver i alt	<u>13.856.875</u>	<u>12.205</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	600.000	600
3	Overført resultat	277.033	45
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100
	Egenkapital i alt	877.033	745
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	80.147	14
	Hensatte forpligtelser i alt	80.147	14
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.879.417	4.645
	Gæld til associerede virksomheder	6.660.000	5.800
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.539.417	10.445
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.773	20
	Gæld til associerede virksomheder	0	760
	Anden gæld	315.505	221
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	360.278	1.001
	Gældsforpligtelser i alt	12.899.695	11.446
	Passiver i alt	13.856.875	12.205
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	1/1 2015 - 31/12 2015 kr.	15/9 2013 - 31/12 2014 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	11.214.910	0
Tilgang i årets løb	<u>2.301.955</u>	<u>11.215</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>13.516.865</u>	<u>11.215</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	 <u>13.516.865</u>	 <u>11.215</u>
<p>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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>600.000</u>	<u>600</u>
	<u>600.000</u>	<u>600</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	45.006	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>232.027</u>	<u>45</u>
	<u>277.033</u>	<u>45</u>
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>100</u>
	<u>0</u>	<u>100</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.147.559	5.879.417	4.645
	0	6.147.559	5.879.417	4.645

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.634 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.517 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.