

**Byg og Bolig:****Boligrenovering ApS**

Danalien 1. 2. th. Storegade 14  
9000 Aalborg

CVR-nummer 77410619

**Årsrapport**

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2016

---

Lars Lorentz Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Byg og Bolig:  
Boligrenovering ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Byg og Bolig: Boligrenovering ApS  
Danalien 1. 2. th. Storegade 14  
9000 Aalborg

Hjemstedskommune: Aalborg  
CVR-nummer: 77410619  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Lars Lorentz Nielsen

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Aalborgvej 51  
9560 Hadsund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Byg og Bolig: Boligrenovering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 30. maj 2016

**Direktionen:**

Lars Lorentz Nielsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Byg og Bolig: Boligrenovering ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Byg og Bolig: Boligrenovering ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, 30. maj 2016

### Dansk Revision Mariagerfjord

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Michael Carstens  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller

## Anvendt regnskabspraksis

---

forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejde lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøre pålideligt og forventes modtaget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære

## Anvendt regnskabspraksis

---

afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3- 7 år

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som et gennemsnit på ca. 4,2 %

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af noterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.742.123</b>	<b>8.139</b>
1	Personaleomkostninger	-4.263.930	-2.432
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.050.763	-520
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-430.989	-303
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>14.097.967</b>	<b>4.884</b>
	Finansielle indtægter	1.750.039	4.580
	Finansielle omkostninger	-3.155.137	-18.640
	<b>Resultat før skat</b>	<b>12.692.869</b>	<b>-9.176</b>
	Skat af årets resultat	-2.881.142	-1.707
	<b>Årets resultat</b>	<b>9.811.727</b>	<b>-10.883</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	9.811.727	-10.883
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>9.811.727</b>	<b>-10.883</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	122.900.000	110.900
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.685.288	2.097
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>124.585.288</b>	<b>112.997</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	152.905	180
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	51.595
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>152.905</b>	<b>51.775</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>124.738.193</b>	<b>164.772</b>
	Varebeholdning	36.547	225
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>36.547</b>	<b>225</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.524	28
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2
	Andre tilgodehavender	131.588.155	92.157
	Periodeafgrænsningsposter	7.471	80
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>131.622.150</b>	<b>92.267</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>166.545</b>	<b>480</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>131.825.242</b>	<b>92.972</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>256.563.435</b>	<b>257.745</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	135.000	135
	Overført resultat	39.381.112	29.569
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>39.516.112</b>	<b>29.704</b>
	Hensættelser til udskudt skat	11.440.074	8.559
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>11.440.074</b>	<b>8.559</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	86.045.776	79.028
	Kreditinstitutter	0	32
	Andre pengekreditorer	0	778
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>86.045.776</b>	<b>79.839</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.082.739	1.186
	Kreditinstitutter	3.129.422	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.105.473	2.001
	Anden gæld	113.243.839	136.456
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>119.561.473</b>	<b>139.642</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>217.047.323</b>	<b>228.040</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>256.563.435</b>	<b>257.745</b>
6	Hovedaktivitet		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2015	2014	
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Løn og gager	3.846.447	1.751	
	Pensioner	0	160	
	Andre omkostninger til social sikring	96.256	82	
	Øvrige personaleomkostninger	321.227	439	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>4.263.930</b>	<b>2.432</b>	
<b>2</b>	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>			
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.699.825	812	
	Dagsværdiregulering af gæld	350.938	-1.331	
	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>12.050.763</b>	<b>-520</b>	
<b>3</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
	Kostpris 1. januar	180.000	180	
	Kostpris 31. december	180.000	180	
	Årets resultatandel	-27.095	0	
	Værdireguleringer 31. december	-27.095	0	
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>152.905</b>	<b>180</b>	
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	
	Selskab XXX ApS	xxx by	53%	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	135	29.569	29.704
	Årets resultat	0	9.812	9.812
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>135</b>	<b>39.381</b>	<b>39.516</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	801.662.878	67.901	

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje bolig- og erhvervsejendomme.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution uden beløbsbegrænsning for Palladium Ejendomsinvest ApS, DKE Holding ApS, Lorentz & Bork Holding ApS, DKE Bolig A/S, DKE Kontor ApS, Kanalhuset ApS, DKE Immobilen A/S samt Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab 1 ApS.

Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for dets danske datterselskabers selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet pantsat egne nom. 55.000 kr. anparter i selskabet til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 102,098, er der givet pant i grunde og bygninger, som er indregnet i årsrapporten med TDKK 122.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger, som er indregnet i årsrapporten med TDKK 122.900. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord A/S for selskabet samt for selskaberne Palladium Ejendomsinvest ApS, DKE Holding ApS, Lorentz & Bork Holding ApS, DKE Bolig A/S, DKE Kontor ApS, Kanalhuset ApS samt DKE Immobilen A/S mellemværende med Spar Nord.