

Burholt.

Burholt Revision
Gasværksvej 3
9300 Sæby
Tel. 98 46 49 88
CVR nr. 20833696
ejvind@ejvindburholt.dk

Boliginvest A/S

Tenniskoven 28
9320 Hjallerup

Årsrapport 2015
CVR-nr. 89635012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-06-2016

Kurt Mallin Simonsen
Dirigent

Boliginvest A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Boliginvest A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Boliginvest A/S Tennis skoven 28 9320 Hjallerup
CVR-nr.	89635012
Stiftelsesdato	25-06-1984
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Christian Søndergaard Nielsen Helvig Nielsen Knud Orla Nielsen
Direktion	Knud Orla Nielsen, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Helvig Nielsen besidder mindst 5% af aktiekapitalen
Revisor	Burholt Revision Gasværksvej 3 9300 Sæby CVR-nr.: 20833696
Kundenr.	12067

Boliginvest A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Boliginvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 01-06-2016

Direktion

Knud Orla Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Christian Søndergaard Nielsen

Helvig Nielsen

Knud Orla Nielsen

Boliginvest A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Boliginvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boliginvest A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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, om 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 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Boliginvest A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Sæby, den 01-06-2016

Burholt Revision

CVR-nr. 20833696

Ejvind Burholt

Registreret revisor HD

Boliginvest A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt bortforpagtning af restaurationsvirksomhed.

Årets resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2016.

Boliginvest A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Boliginvest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes omkostninger, herunder af- 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 forpligtelsernes værdi kan måles.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Indtægter fra udlejning af investeringsejendomme indregnes i henhold til faktureringsprincippet. Refusion fra lejere til dækning af forbrugsafgifter m.v. indregnes i balancen.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter forsikring, ejendomsskatter, løbende vedligeholdelse m.v. Omkostninger, der refunderes af lejere, indregnes i balancen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Boliginvest A/S

Anvendt regnskabspraksis

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er opført til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen og opskrivninger henføres, efter fradrag af udskudt skat via overskudsdisponeringen til reserve for dagsværdi på investeringsejendomme under egenkapitalen. Opgørelsen til dagsværdi foretages af ledelsen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i værdiansættelsen til dagsværdi indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Andre værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer er indregnet til dagsværdi (børskurs).

Afledte finansielle instrumenter

Selskabet indgår aftaler om renteswaps - primært med henblik på styring af renterisici. Ved første indregning måles afledte finansielle instrumenter til kostpris. Ved efterfølgende indregning måles udestående renteswaps til dagsværdi og indregnes i balancen. Dagsværdi af sådanne instrumenter præsenteres netto som finansielle aktiver for så vidt angår instrumenter med en positiv dagsværdi og som finansielle forpligtelser for så vidt angår instrumenter med en negativ dagsværdi. Ændringer i dagsværdi af sådanne finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Boliginvest A/S

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Boliginvest A/S

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.882.769	15.480.595
Personaleomkostninger	1	-458.131	-366.081
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-337.311	0
Driftsresultat		7.087.327	15.114.514
Finansielle indtægter		6.113.672	184.431
Finansielle omkostninger		-2.667.154	-2.862.877
Resultat før skat		10.533.845	12.436.068
Skat af årets resultat	2	-2.471.757	-3.025.152
Årets resultat		8.062.088	9.410.916
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.600	49.900
Øvrige reserver		-263.102	0
Overført resultat		8.274.590	9.361.016
		8.062.088	9.410.916

Boliginvest A/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	90.794	90.794
Investeringsjendomme	4	112.805.333	113.322.475
Materielle anlægsaktiver		112.896.127	113.413.269
Andre værdipapirer og kapitalandele		33.562.256	33.492.300
Finansielle anlægsaktiver		33.562.256	33.492.300
Anlægsaktiver		146.458.383	146.905.569
Andre tilgodehavender		11.305.186	9.209.480
Tilgodehavender		11.305.186	9.209.480
Likvide beholdninger		5.118.041	847
Omsætningsaktiver		16.423.227	9.210.327
Aktiver		162.881.610	156.115.896

Boliginvest A/S**Balance 31. december 2015**

		2015	2014
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	5	25.250.779	25.513.881
Øvrige reserver	6	-2.988.853	-4.201.622
Overført resultat	7	43.279.201	35.004.611
Udbytte for regnskabsåret		50.600	49.900
Egenkapital		66.091.727	56.866.770
Hensættelser til udskudt skat		7.655.844	7.730.053
Hensatte forpligtelser		7.655.844	7.730.053
Gæld til realkreditinstitutter		80.652.657	82.394.890
Langfristede gældsforpligtelser	8	80.652.657	82.394.890
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.504.279	844.113
Selskabsskat		195.966	981.494
Anden gæld		6.781.137	7.298.576
Kortfristede gældsforpligtelser		8.481.382	9.124.183
Gældsforpligtelser		89.134.039	91.519.073
Passiver		162.881.610	156.115.896
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Boliginvest A/S

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	450.136	358.920
Omkostninger til social sikring	5.885	5.204
Andre personaleomkostninger	2.110	1.957
	458.131	366.081
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.545.966	3.017.494
Regulering skat tidligere år	0	178
Ændring eventualskat	-74.209	7.480
	2.471.757	3.025.152
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	90.794	90.794
Kostpris ultimo	90.794	90.794
Regnskabsmæssig værdi ultimo	90.794	90.794
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	80.612.372	80.551.657
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	60.715
Afgang i årets løb	-179.831	0
Kostpris ultimo	80.432.541	80.612.372
Dagsværdireguleringer primo	32.710.103	32.710.103
Årets reguleringer	-337.311	0
Dagsværdireguleringer ultimo	32.372.792	32.710.103
Regnskabsmæssig værdi ultimo	112.805.333	113.322.475
5. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	25.513.881	25.513.881
Årets afgang	-263.102	0
Saldo ultimo	25.250.779	25.513.881

Boliginvest A/S

Noter

	2015	2014	
6. Øvrige reserver			
Saldo primo	-4.201.622	-4.472.650	
Årets tilgang	1.212.769	271.028	
Saldo ultimo	-2.988.853	-4.201.622	
7. Overført resultat			
Saldo primo	35.004.611	25.643.595	
Årets tilgang	8.274.590	9.361.016	
Saldo ultimo	43.279.201	35.004.611	
8. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	80.652.657	1.504.279	65.231.252
	80.652.657	1.504.279	65.231.252

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 82.156.936 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 112.805.333.

Til sikkerhed for Escot A/S, Ascot Erhvervsejendomme A/S, Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S og Escot Erhvervsejendomme A/S' engagement med Spar Nord Bank A/S er der deponeret følgende:

Værdipapirdepot nr. 150897 og deponeringskonto 4578917468.