

BoligConcept ApS

Thorvaldsensgade 17 st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 33 76 23 64

Årsrapport for 2013

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. juni 2014

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for BoligConcept ApS.

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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 12. juni 2014

Direktion

Dennis Ardal Jensen

Bestyrelse

Dennis Ardal Jensen

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Claus Thirup Pihlmann

Fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Aarhus C, den 12. juni 2014

Dirigent

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BoligConcept ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BoligConcept ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 12. juni 2014

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>BoligConcept ApS Thorvaldsensgade 17 st. th. 8000 Aarhus C</p> <p>CVR-nr.: 33 76 23 64 Stiftet: 7. juni 2011 Hjemstedskommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar til 31. december</p>
Bestyrelse	<p>Dennis Ardal Jensen Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen Claus Thirup Pihlmann</p>
Direktion	<p>Dennis Ardal Jensen</p>
Revision	<p>Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning</p>

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i erhvervelse, administration, renovering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		90.566	102.035
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.520	-1.420
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		56.677	4.173
Resultat af primær drift		138.723	104.788
Finansielle indtægter	1	1.997	3.033
Finansielle omkostninger	2	-162.436	-124.390
Resultat før skat		-21.716	-16.569
Skat af årets resultat	3	9.211	5.185
Årets resultat		-12.505	-11.384
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-12.505	-11.384
		-12.505	-11.384

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		3.726.350	3.726.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.660	41.180
Materielle anlægsaktiver		3.759.010	3.767.530
Anlægsaktiver		3.759.010	3.767.530
 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	19.974
Udsudte skatteaktiver	4	47.612	38.401
Tilgodehavender		47.612	58.375
Omsætningsaktiver		47.612	58.375
Aktiver		3.806.622	3.825.905

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Anpartskapital		120.000	120.000
Overført resultat		-88.388	-75.883
Egenkapital	5	31.612	44.117
Gæld til realkreditinstitutter		2.944.003	3.000.680
Gæld til kreditinstitutter		502.475	512.179
Anden langfristet gæld		73.950	84.450
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.520.428	3.597.309
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		10.000	10.000
Kreditinstitutter		207.577	154.479
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.130	0
Anden gæld		21.875	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		254.582	184.479
Gældsforpligtelser		3.775.010	3.781.788
Passiver		3.806.622	3.825.905
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.997	3.033
	<u>1.997</u>	<u>3.033</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	55	0
Andre finansielle omkostninger	162.381	124.390
	<u>162.436</u>	<u>124.390</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-13.819	-5.185
Regulering af udskudt skat ved ændret skattepct.	4.608	0
	<u>-9.211</u>	<u>-5.185</u>

- 4 Udskudte skatteaktiver**
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.

5 Egenkapital

	Anparts kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	120.000	-75.883	0	44.117
Årets resultat	0	-12.505	0	-12.505
Egenkapital pr. 31. december	<u>120.000</u>	<u>-88.388</u>	<u>0</u>	<u>31.612</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 3.384.003 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.920.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.726.350.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på DKK 535.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitut.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligConcept ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5 - 5,5 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.