



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
Postboks 710
9100 Aalborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Bøgely Aalborg ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 13. marts _____ 20__14__

Conny Merethe Lindholt
dirigent

CVR-nr. 26 15 55 76
013466 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Bøgely Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt 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.

Aalborg, den 13. marts 2014
Direktion:

Conny Merethe Lindholt

Henning Lindholt

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Bøgely Aalborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bøgely Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Aalborg, den 13. marts 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels David Nielsen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Bøgely Aalborg ApS
Gammel Strandvej 11
9000 Aalborg

Telefon: 96 36 00 66

CVR-nr.: 26 15 55 76

Stiftet: 26. juni 2001

Hjemstedskommune: Aalborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Conny Merethe Lindholt
Henning Lindholt

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
9000 Aalborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. marts 2014 på selskabets adresse.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i administration og udleje af fast ejendom m.v.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2013 erhvervet ejendomsportefølje med 126 lejligheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bøgely Aalborg ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi, netto, indeholder årets værdiregulering af investeringsejendomme samt årets regulering af prioritetsgæld til dagsværdi, herunder realiserede kursgevinster og tab på indfriet prioritetsgæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med moderselskabet, som er administrationsselskab for sambeskatningen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige omkostninger. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2013 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings-ejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til prioritetsgæld, kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld måles i efterfølgende perioder til statusdagens kursværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste		4.686.122	935.688
Personaleomkostninger		-641.130	-349.756
Regulering til dagsværdi, netto	1	8.158.482	250.069
Resultat af primær drift		12.203.474	836.001
Finansielle indtægter	2	368.884	300.000
Finansielle omkostninger	3	-2.561.068	-311.724
Resultat før skat		10.011.290	824.277
Skat af årets resultat	4	-1.770.471	-206.069
Årets resultat		<u>8.240.819</u>	<u>618.208</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	310.000
Overført resultat	8.240.819	308.208
	<u>8.240.819</u>	<u>618.208</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsjendomme		111.416.000	20.580.101
Anlægsaktiver i alt		111.416.000	20.580.101
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.300.000	6.310.000
Andre tilgodehavender		95.262	58.619
Omsætningsaktiver i alt		8.395.262	6.381.994
AKTIVER I ALT		119.811.262	26.962.095

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		14.221.419	5.980.600
Foreslået udbytte		0	310.000
Egenkapital i alt		<u>14.346.419</u>	<u>6.415.600</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		5.382.071	4.090.205
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.382.071</u>	<u>4.090.205</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Prioritetsgæld		78.197.972	14.476.101
Ansvarligt lån		18.000.000	0
		<u>96.197.972</u>	<u>14.476.101</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		260.777	0
Kreditinstitutter		1.489.664	1.493.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.435
Skyldigt sambeskatningsbidrag		477.038	129.061
Anden gæld		1.657.321	355.098
		<u>3.884.800</u>	<u>1.980.189</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>100.082.772</u>	<u>16.456.290</u>
PASSIVER I ALT		<u>119.811.262</u>	<u>26.962.095</u>
Eventualforpligtelser m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2013	2012
1 Regulering til dagsværdi, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.528.699	166.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	<u>-370.217</u>	<u>84.069</u>
	<u>8.158.482</u>	<u>250.069</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	<u>368.884</u>	<u>300.000</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	404.698	69.816
Renteomkostninger, kreditinstitutter	<u>2.156.370</u>	<u>241.908</u>
	<u>2.561.068</u>	<u>311.724</u>
4 Skat af årets resultat		
Specificeres således:		
Sambeskatningsbidrag	477.038	129.061
Årets regulering af udskudt skat	2.025.785	77.008
Regulering som følge af ændret skatteprocent	-733.919	0
Regulering vedrørende tidligere år	<u>1.567</u>	<u>0</u>
	<u>1.770.471</u>	<u>206.069</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2013	4.414.315
Årets tilgang	82.307.200
Kostpris 31. december 2013	86.721.515
Værdireguleringer 1. januar 2013	16.165.786
Årets værdireguleringer	8.528.699
Værdireguleringer 31. december 2013	24.694.485
Afskrivninger 1. januar 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	111.416.000

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering. Som udgangspunkt til forrentningsprocenter på 4,60-4,70 %.

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2013 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

tkr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	117.701	111.416	105.769
Egenkapital	19.060	14.346	10.111
Resultat før skat	16.296	10.011	4.364

6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	5.980.600	310.000	6.415.600
Udloddet udbytte	0	0	-310.000	-310.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	8.240.819	0	8.240.819
Egenkapital 31. december 2013	125.000	14.221.419	0	14.346.419

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	14.476.101	78.458.749	260.777	78.197.972	77.070.961
Ansvarligt lån*	0	18.000.000	0	18.000.000	15.000.000
	<u>14.476.101</u>	<u>96.458.749</u>	<u>260.777</u>	<u>96.197.972</u>	<u>92.070.961</u>

* Det ansvarlige lån træder tilbage for andre kreditorer og er frit og ubehæftet.

8 Eventualforpligtelser m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i sambeskatningskredsen. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendomme.