



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S BOLIGINVEST DANMARK
REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2016

Lars Bach Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Boliginvest Danmark Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 18 08 01 76
	Stiftet: 1. april 1994
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Niels Jørgen Hansen Bjarne Ludvigsen Frits Ludvigsen
Komplementar	Bolig- og Erhvervsinvest Danmark ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Boliginvest Danmark.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2016

Daglig ledelse

Niels Jørgen Hansen

Bjarne Ludvigsen

Frits Ludvigsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Boliginvest Danmark

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Boliginvest Danmark for regnskabsåret 1. januar - 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, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 10. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Kattesundet 10, 1458 København K.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et resultat før skat på -164 tkr. mod -183 tkr. i 2014. Underskuddet skyldes manglende lejeindtægt i forbindelse med renovering og pilotering af ejendommen.

Renovering og pilotering af ejendommen er nødvendig, så ejendommen ikke får sætningsskader. Herudover vil ledelsen renoverer facade og trappeopgangen. Der er aktiveret renovering for 2.757 tkr. i 2015, og der forventes yderligere 3,5 mio.kr. inden renoveringen er færdig. Spk. Vendsyssel finansierer ombygning med en kredit på 10 mio.kr., som er opnået primo 2016. Det tomme erhvervslejemål forventes herefter genudlejet.

Ledelsen forventer således, at selskabet er going concern, da renoveringen og det tomme lejemål kun er midlertidigt. Efterfølgende forventes selskabet igen at vise rentabel drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Boliginvest Danmark for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt, nettoomsætning og omkostninger

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		229.799	133.361
Af- og nedskrivninger.....		-115.179	-115.179
DRIFTSRESULTAT		114.620	18.182
Andre finansielle omkostninger.....		-278.843	-201.206
ÅRETS RESULTAT		-164.223	-183.024
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-164.223	-183.024
I ALT		-164.223	-183.024

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		7.200.718	4.558.927
Materielle anlægsaktiver.....	1	7.200.718	4.558.927
ANLÆGSAKTIVER.....		7.200.718	4.558.927
Andre tilgodehavender.....		451.980	208.083
Tilgodehavender.....		451.980	208.083
Likvider.....		2.478.415	349.203
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.930.395	557.286
AKTIVER.....		10.131.113	5.116.213

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		-24.960.526	-24.960.526
Overført overskud.....		25.612.317	25.776.540
EGENKAPITAL.....	2	651.791	816.014
BRF, nom. 3.897.000 kr.....		2.010.032	2.208.637
Grundejernes Investeringsfond.....		468.060	491.573
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.478.092	2.700.210
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	222.117	213.790
Anden gæld.....		6.779.113	1.386.199
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.001.230	1.599.989
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.479.322	4.300.199
PASSIVER.....		10.131.113	5.116.213
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....				6.499.802	
Tilgang.....				2.756.970	
Kostpris 31. december 2015.....				9.256.772	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....				1.940.875	
Årets afskrivninger				115.179	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....				2.056.054	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....				7.200.718	
 Egenkapital					 2
		Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	-24.960.526	25.776.540		816.014	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-164.223	-164.223	
Egenkapital 31. december 2015.....	24.960.526	25.612.317		651.791	
Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 634.857 kr. og andrager pr. 31. december 2015 2.279.357 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 5 kommanditister. Restindskudsforpligtelsen udgør 2.029.357 kr.					
 Langfristede gældsforpligtelser					 3
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
BRF, nom. 3.897.000 kr.....	2.399.492	2.208.636	198.604	1.131.629	
Grundejernes Investeringsfond.	514.508	491.573	23.513	367.920	
	2.914.000	2.700.209	222.117	1.499.549	
 Eventualposter mv.					 4
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.700 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.201 tkr.					
Indestående 750 tkr. i Nykredit indestår til sikkerhed for entreprenør, Kongeskov A/S. Beløbet frigives, når betingelserne for frigivelse er opfyldt i henhold til AB 92.					