

Boel Invest ApS

Nyborgvej 27A

5853 Ørbæk

CVR-nr. 25 96 37 84

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 19/9 2016

Aage Boel
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11
Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Boel Invest 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 19. september 2016

Direktion

Aage Boel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Boel Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boel Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Odense, den 19. september 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boel Invest ApS Nyborgvej 27A 5853 Ørbæk CVR-nr.: 25 96 37 84 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 23. marts 2001 Hjemsted: Nyborg
Direktion	Aage Boel
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 858.339, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.409.591.

Årets resultat anses for tilfredsstillende,

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Markedsrisici

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et vurderet markedsafkast på uændret ca. 8 %.

Markedet for handel med investeringsejendomme beliggende udenfor de større byer er fortsat præget af lav omsætningshastighed, hvorfor værdiansættelsen er behæftet med større usikkerhed end sædvanligt.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boel Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres uden værdireguleringer af investeringsejendomme, der vises særskilt.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Materielle anlægsaktiver investeringsejendomme måles til handelsværdi på baggrund af en vurdering af ejendommene.

Vurderingen foretages på baggrund af en afkastbaseret model med udgangspunkt i det forventede normale driftsresultat for det kommende år for den enkelte ejendom. Den kapitaliserede værdi tillægges afkastet fra lejernes finansiering ved forudbetalinger og fradrages eventuelle udgifter til større renoveringer i det omfang omkostninger ikke dækkes af den kapitaliserede værdi af huslejen.

Afkastkravet fastsættes forsigt under et for sammenlignelige ejendomme ud fra en vurdering af markedsafkastet.

Værdireguleringer af investeringsejendomme føres i resultatopgørelsen som særskilt post.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		1.120.184	1.048.928
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>-150.370</u>	<u>0</u>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		196.112	127.524
Finansielle indtægter		544.830	423.413
Finansielle omkostninger		<u>-677.821</u>	<u>-751.620</u>
Resultat før skat		1.032.935	848.245
Skat af årets resultat	1	<u>-174.596</u>	<u>-132.661</u>
Årets resultat		<u>858.339</u>	<u>715.584</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		90.000	90.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		196.112	127.524
Overført resultat		<u>572.227</u>	<u>498.060</u>
		<u>858.339</u>	<u>715.584</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger (Investeringssejendomme)	2	<u>13.660.000</u>	<u>13.810.150</u>
		<u>13.660.000</u>	<u>13.810.150</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	699.971	503.859
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>37.068</u>	<u>37.068</u>
		<u>737.039</u>	<u>540.927</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.397.039</u>	<u>14.351.077</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		28.140	32.664
Selskabsskat		<u>5.405</u>	<u>3.844</u>
		<u>33.545</u>	<u>36.508</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>479.188</u>	<u>203.326</u>
		<u>479.188</u>	<u>203.326</u>
Likvide beholdninger		<u>5.984</u>	<u>485</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>518.717</u>	<u>240.319</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.915.756</u>	<u>14.591.396</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		574.971	378.859
Overført resultat		2.544.620	1.972.393
Foreslået udbytte for regnskabsåret		90.000	90.000
Egenkapital i alt		3.409.591	2.641.252
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		660.370	485.774
Hensatte forpligtelser i alt		660.370	485.774
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		8.576.273	8.660.032
Andre kreditinstitutter		703.504	1.300.812
		9.279.777	9.960.844
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		347.241	347.600
Kreditinstitutter		831.391	761.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	21.755
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		110	110
Anden gæld		367.276	372.144
		1.566.018	1.503.526
Gældsforpligtelser i alt		10.845.795	11.464.370
PASSIVER I ALT			
		14.915.756	14.591.396
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Årets resultat		858.339	715.584
Reguleringer	8	261.845	333.344
Ændring i driftskapital	9	405	-18.204
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.120.589	1.030.724
Renteindbetalinger og lignende		344.064	423.413
Renteudbetalinger og lignende		-479.559	-753.967
Pengestrømme fra ordinær drift		985.094	700.170
Betalt selskabsskat		-1.561	-2.468
Pengestrømme fra driftsaktivitet		983.533	697.702
Køb af materielle anlægsaktiver		-220	-150.150
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-220	-150.150
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-24.493	5.455
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-587.459	-869.104
Betalt udbytte		-90.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-701.952	-863.649
Ændring i likvider		281.361	-316.097
Likvide beholdninger		485	8.872
Værdipapirer		203.326	511.036
Likvider 1. juli		203.811	519.908
Likvider 30. juni		485.172	203.811
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.984	485
Værdipapirer		479.188	203.326
Likvider 30. juni		485.172	203.811

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>174.596</u>	<u>132.661</u>
	<u>174.596</u>	<u>132.661</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. juli 2015		11.448.511
Tilgang i årets løb		<u>220</u>
		<u>11.448.731</u>
Kostpris 30. juni 2016		
Opskrivninger 1. juli 2015		2.361.639
Årets opskrivninger		<u>-150.370</u>
		<u>2.211.269</u>
Opskrivninger 30. juni 2016		
		<u>2.211.269</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>13.660.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	kr.	kr.
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	378.859	251.335
Årets resultat	<u>196.112</u>	<u>127.524</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>574.971</u>	<u>378.859</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>699.971</u></u>	<u><u>503.859</u></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Monaco Invest ApS	Nyborg	50%	1.399.942	392.224

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	200.000	378.859	1.972.393	90.000	2.641.252
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-90.000	-90.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>196.112</u>	<u>572.227</u>	<u>90.000</u>	<u>858.339</u>
Egenkapital 30. juni 2016	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>574.971</u></u>	<u><u>2.544.620</u></u>	<u><u>90.000</u></u>	<u><u>3.409.591</u></u>

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.660.032	8.635.539	59.266	6.321.234
Andre kreditinstitutter	1.648.412	991.479	287.975	0
	10.308.444	9.627.018	347.241	6.321.234

6 Eventualposter mv.

Ingen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.161 t.EUR, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 13.810 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret værdipapirer med en bogført værdi på 479 t.kr. samt ejerantebrev 1.000 t.kr. med pant i ejendom med en bogført værdi på 8.610 t.kr.

8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Finansielle indtægter	-544.830	-423.413
Finansielle omkostninger	677.821	751.620
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	150.370	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-196.112	-127.524
Skat af årets resultat	174.596	132.661
	261.845	333.344

Noter til årsregnskabet

9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	4.523	-7.901
Ændring i leverandører m.v.	<u>-4.118</u>	<u>-10.303</u>
	<u>405</u>	<u>-18.204</u>