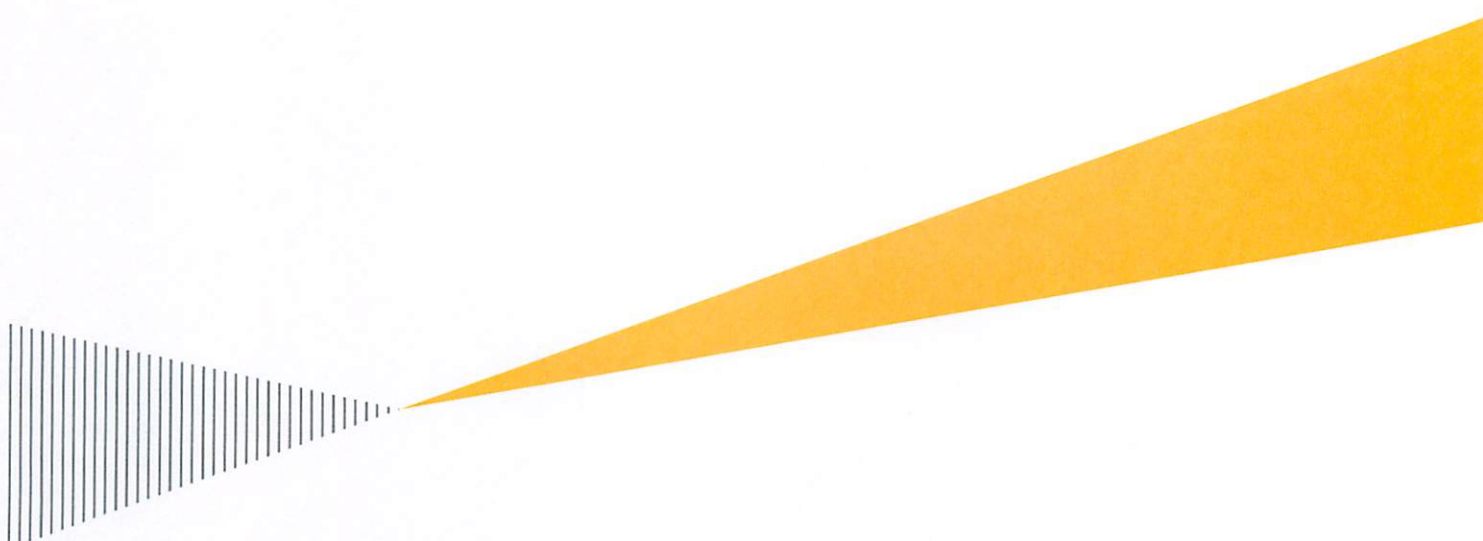


# Boliginvestor A/S

Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup

CVR-nr. 27 02 31 77



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

*2/6 - 2017.*

Som dirigent:

*[Handwritten signature]*  
.....



Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boliginvestor A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. maj 2017

Direktion:



Olav Würtz Hansen

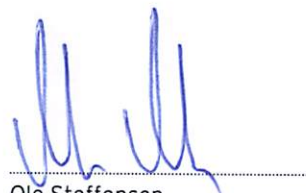
Bestyrelse:



Olav Würtz Hansen



Ulla Fredslund Hansen



Ole Steffensen  
formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Boliginvestor A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boliginvestor A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

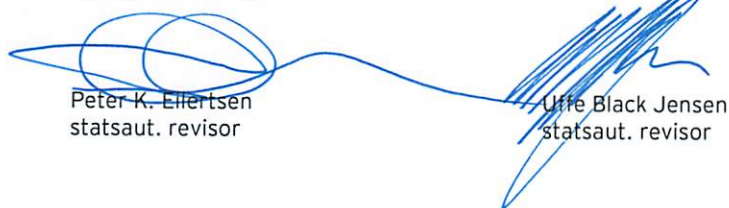
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 19. maj 2017  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter K. Ellertsen  
statsaut. revisor

Uffe Black Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Boliginvestor A/S
Adresse, postnr., by	Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup
CVR-nr.	27 02 31 77
Stiftet	30. januar 2003
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Olav Würtz Hansen Ulla Fredslund Hansen Ole Steffensen, formand
Direktion	Olav Würtz Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, administrere og udleje ejendomme i Tyskland, direkte eller gennem andre selskaber.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 1.522.551 kr. mod et underskud på -2.254.438 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 20.951.039 kr.

Driften i det associerede selskab IDX 9 ApS under frivillig likvidation er under afvikling.

Ejendommene i det tilknyttede selskab Cres IV ApS er afhændet i 2016.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Selskabet forventer et beskedent resultat for 2017.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Bruttotab</b>	-20.790	-36.598
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.781.044	-2.626.240
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-306.040	274.248
2	Finansielle indtægter	161.602	197.343
3	Finansielle omkostninger	-79.854	-33.224
	<b>Resultat før skat</b>	1.535.962	-2.224.471
4	Skat af årets resultat	-13.411	-29.967
	<b>Årets resultat</b>	1.522.551	-2.254.438
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	5.938	-224.553
	Overført resultat	1.516.613	-2.029.885
		1.522.551	-2.254.438



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indre værdi)	10.001.643	8.251.670
	Kapitalandele i associerede virksomheder (indre værdi)	420.755	709.558
		<u>10.422.398</u>	<u>8.961.228</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.422.398</u>	<u>8.961.228</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.037.950	11.951.679
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.505.405	1.190.863
		<u>13.543.355</u>	<u>13.142.542</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	3.342	5.074
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>13.546.697</u>	<u>13.147.616</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>23.969.095</u>	<u>22.108.844</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	19.760.000	19.760.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	5.938	0
	Overført resultat	1.185.101	-317.678
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>20.951.039</u>	<u>19.442.322</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	2.271	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.994.535	2.645.271
	Anden gæld	21.250	21.251
		<u>3.018.056</u>	<u>2.666.522</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.018.056</u>	<u>2.666.522</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>23.969.095</u>	<u>22.108.844</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	19.760.000	0	-317.678	19.442.322
Overført, jf. resultatdisponering	0	5.938	1.516.613	1.522.551
Valutakursregulering	0	0	-36.137	-36.137
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	0	0	22.303	22.303
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2016	19.760.000	5.938	1.185.101	20.951.039

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boliginvestor A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse og anlægsnote fra klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration.

##### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden er sambeskattet med Olav W. Hansen A/S og dennes øvrige datterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

kr.	2016	2015	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	145.254	152.272	
Renteindtægter fra associerede virksomheder	16.348	15.166	
Andre finansielle indtægter	0	29.905	
	<u>161.602</u>	<u>197.343</u>	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	34.194	33.130	
Andre finansielle omkostninger	45.660	94	
	<u>79.854</u>	<u>33.224</u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	13.411	29.967	
	<u>13.411</u>	<u>29.967</u>	
<b>5 Finansielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indre værdi)	Kapitalandele i associerede virksomheder (indre værdi)	I alt
Kostpris 1. januar 2016	9.709.090	707.370	10.416.460
Kostpris 31. december 2016	9.709.090	707.370	10.416.460
Værdireguleringer 1. januar 2016	-1.457.420	2.188	-1.455.232
Valutakursregulering	-31.071	-5.066	-36.137
Andel af årets resultat	1.781.044	-306.040	1.475.004
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	0	22.303	22.303
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>292.553</u>	<u>-286.615</u>	<u>5.938</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>10.001.643</u>	<u>420.755</u>	<u>10.422.398</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Olav W. Hansen koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter.

Selskabet har overfor IDX 9 ApS under frivillig likvidation ydet tilsagn om understøttelse af gennemførelse af en solvent likvidation for IDX 9 ApS under frivillig likvidation.

## 7 Nærtstående parter

## Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Olav W. Hansen A/S	Holmboes Allé 1, 8700 Horsens