

Boliginvest Fredericia 1 A/S

Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg

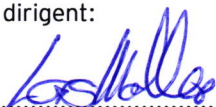
CVR-nr. 27 76 57 26



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. oktober 2016

Som dirigent:



.....
Lars Møller



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Boliginvest Fredericia 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. oktober 2016

Direktion:

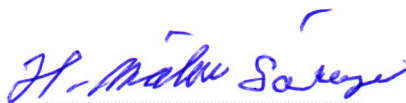


Lars Møller

Bestyrelse:



Morten Møller



Henning Møller Sørensen



Lars Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Boliginvest Fredericia 1 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boliginvest Fredericia 1 A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt 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 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 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 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for forventninger til selskabets fortsatte engagement med selskabets pengeinstitut, som udløber efter aftale til ordinær genforhandling ultimo april måned 2017. Det er ledelsens vurdering, at pengeinstituttet også efter ultimo april måned 2017 fortsætter engagementet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Vejle, den 25. oktober 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Meldahl', is written over the printed name and title.

Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Boliginvest Fredericia 1 A/S
Adresse, postnr., by	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg
CVR-nr.	27 76 57 26
Stiftet	15. april 2004
Hjemstedskommune	Skanderborg
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Morten Møller Henning Møller Sørensen Lars Møller
Direktion	Lars Møller
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en afkastberegning.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors afkastkrav dermed ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at de ser sig i stand til at fortsætte engagementet med selskabet, herunder efter nærmere aftale ordinær forlængelse af udenlandske lån og lån/kreditter i almindelighed.

Engagementet udløber efter aftale til ordinær genforhandling ultimo april 2017.

Det er ledelsens vurdering, at pengeinstituttet også efter udgangen af april måned 2017 vil fortsætte sit engagement med selskabet, således at selskabet kan fortsætte driften, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.826 t.kr. før skat. Årets resultat er påvirket af positiv af værdiregulering på ejendomme og gæld med 1.984 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Nettoomsætning	2.283.656	2.233.588
	Andre eksterne omkostninger	-389.843	-287.403
	Bruttoresultat	1.893.813	1.946.185
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.879.210	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	104.892	12.958
	Resultat af primær drift	3.877.915	1.959.143
3	Finansielle indtægter	7.162	473.509
	Finansielle omkostninger	-1.059.486	-1.315.912
	Resultat før skat	2.825.591	1.116.740
4	Skat af årets resultat	-621.630	-273.125
	Årets resultat	2.203.961	843.615
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.203.961	843.615
		2.203.961	843.615

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	35.919.000	34.008.302
		<u>35.919.000</u>	<u>34.008.302</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.919.000</u>	<u>34.008.302</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.582.573	14.475.811
		<u>14.582.573</u>	<u>14.475.811</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.582.573</u>	<u>14.475.811</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>50.501.573</u></u>	<u><u>48.484.113</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	7.902.836	7.902.836
	Overført resultat	5.549.934	3.345.973
	Egenkapital i alt	<u>13.952.770</u>	<u>11.748.809</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.198.837	2.577.207
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.198.837</u>	<u>2.577.207</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	29.947.948	30.778.540
		<u>29.947.948</u>	<u>30.778.540</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	725.700	715.502
	Gæld til banker	1.992.925	1.981.709
	Anden gæld	683.393	682.346
		<u>3.402.018</u>	<u>3.379.557</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>33.349.966</u>	<u>34.158.097</u>
	PASSIVER I ALT	<u>50.501.573</u>	<u>48.484.113</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2014	500.000	7.902.836	2.502.358	10.905.194
Årets resultat	0	0	843.615	843.615
Egenkapital 1. juli 2015	500.000	7.902.836	3.345.973	11.748.809
Årets resultat	0	0	2.203.961	2.203.961
Egenkapital 30. juni 2016	500.000	7.902.836	5.549.934	13.952.770

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boliginvest Fredericia 1 A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en konsekvens af foretagne lovændringer til årsregnskabsloven fra kommende regnskabsår ændret efter overgangsbestemmelserne på følgende område:

1. Indregning af gæld til amortiseret kostpris, tidligere indregnet til dagsværdi. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af resultat før skat og langfristede gældsforpligtelser på 2.353 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning 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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model opgjort på basis af et forventet nettodriftsresultat eller vurdering fra eksterne mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvis sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslutningstidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendomme/projekter under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelse, og som vedrører opførelsesperioden.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles i regnskabsåret 2014/15 til dagsværdi. I regnskabsåret 2015/16 er det indregnet efter amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at de ser sig i stand til at fortsætte engagementet med selskabet, herunder efter nærmere aftale om ordinær forlængelse af udenlandske lån og lån/kreditter i almindelighed.

Engagementet udløber efter aftale til ordinær genforhandling ultimo april måned 2017.

Det er ledelsens vurdering, at pengeinstituttet også efter udgangen af april måned 2017 vil fortsætte sit engagement med selskabet, således at selskabet kan fortsætte driften, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

kr.	2015/16	2014/15
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.162	18.505
Andre finansielle indtægter	0	455.004
	<u>7.162</u>	<u>473.509</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	209.091
Årets regulering af udskudt skat	621.630	64.034
	<u>621.630</u>	<u>273.125</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015	23.498.336
Tilgang i årets løb	31.488
Kostpris 30. juni 2016	<u>23.529.824</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	10.509.966
Årets opskrivning	1.879.210
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>12.389.176</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>35.919.000</u>

6 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme der omfatter ejendomme med boligudlejning, er målt ud fra et gennemsnitligt afkast på 5,5 %.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,5 % opgjort på basis af et forventet nettodriftsresultat i et stabilt driftsår.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 27.037 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Rentevilkår:

Variable rentetilpasningslån.

Selskabets gennemsnitlige lånerente på de langfristede gældsforpligtelser udgør 1,91 % pr. 30. juni 2016.

9 Sikkerhedsstillelser

I selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 35.919 t.kr., er der tinglyst pant, 34.907 t.kr., til sikkerhed for prioritetsgæld med en samlet gæld på 33.027 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 3.400 t.kr. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld i Sparekassen Kronjylland.

Selskabet har stillet kaution for pengeinstituttets mellemværende med Boliginvest Holding A/S, L & M 21 ApS og L & M 1 A/S, og selskabskapitalen er ligeledes stillet til sikkerhed herfor.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabs-skatte, kildeskatte på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskatte virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab (Boliginvest Holding A/S, CVR-nr. 27 38 57 45). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Nærtstående parter

Boliginvest Fredericia 1 A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

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

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Boliginvest Holding A/S	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg