



---

# BoRåd ApS

Birkelund 8, Trørød, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 28 31 00 72

## Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. november 2018.

Claus Lillelund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for BoRåd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 15. november 2018

**Direktion**



Claus Lillelund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i BoRåd ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BoRåd ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 15. november 2018

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40



Christoffer Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mnc34277

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

BoRåd ApS  
Birkelund 8  
Trørød  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28 31 00 72  
Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018  
13. regnskabsår

**Direktion**

Claus Lillelund

**Revision**

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

**Dattervirksomheder**

Ejd.selsk. Nørrebrogade 224, Svalen ApS, Vedbæk  
Tværbommen ApS, Vedbæk  
Grønsvinget Byg ApS, Vedbæk

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendoms- og finansieringsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 897 t.kr. mod 576 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 458 t.kr. mod 2.100 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BoRåd ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BoRåd ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>897.465</b>	<b>575.538</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-141.826	4.511.336
1 Personaleomkostninger	-2.291.721	-272.117
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.536.082</b>	<b>4.814.757</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-12.148	-47.591
Andre finansielle indtægter	2.797.101	748.482
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-448.676
3 Øvrige finansielle omkostninger	-597.883	-2.966.689
<b>Resultat før skat</b>	<b>650.988</b>	<b>2.100.283</b>
2 Skat af årets resultat	-192.914	0
<b>Årets resultat</b>	<b>458.074</b>	<b>2.100.283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-18.499	-47.591
Overføres til overført resultat	476.573	2.147.874
<b>Disponeret i alt</b>	<b>458.074</b>	<b>2.100.283</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>			
Note	2018	2017	
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	25.500.000	27.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.500.000</u>	<u>27.500.000</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.361.101	573.249
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.599.995	3.799.735
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.961.096</u>	<u>4.372.984</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.461.096</u></b>	<b><u>31.872.984</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.830	2.741.900
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.377.448	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.118.248
	Andre tilgodehavender	8.698.264	8.857.902
	Periodeafgrænsningsposter	90.517	105.610
	Tilgodehavender i alt	<u>11.178.059</u>	<u>13.823.660</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	167.111	147.171
	Værdipapirer i alt	<u>167.111</u>	<u>147.171</u>
	Likvide beholdninger	353.167	5.804.747
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.698.337</u></b>	<b><u>19.775.578</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.159.433</u></b>	<b><u>51.648.562</u></b>



## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	54.750	73.249
9 Overført resultat	18.493.097	18.016.524
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.672.847</b>	<b>18.214.773</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	592.236	647.638
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>592.236</b>	<b>647.638</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	12.082.512	13.977.986
Kreditinstitutter i øvrigt	4.204.680	8.661.353
Selskabsskat	188.078	2.122.098
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.475.270	24.761.437
10 Gældsforpligtelser	1.435.000	1.218.000
Gæld til pengeinstitutter	0	299.102
Leverandører af varer og tjenesteydelser	107.499	1.958.462
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.066.836	3.468.100
Selskabsskat	2.122.076	0
Anden gæld	2.687.669	1.081.050
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.419.080	8.024.714
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.894.350</b>	<b>32.786.151</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.159.433</b>	<b>51.648.562</b>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.289.243	271.745
Andre omkostninger til social sikring	2.478	372
	<b>2.291.721</b>	<b>272.117</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	188.078	1.402.725
Årets regulering af udskudt skat	-55.402	-1.402.725
Regulering af tidligere års skat	60.238	0
	<b>192.914</b>	<b>0</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	597.883	2.966.689
	<b>597.883</b>	<b>2.966.689</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2017	24.556.192	39.380.167
Tilgang i årets løb	0	2.657.566
Afgang i årets løb	-1.987.541	-17.481.541
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b>22.568.651</b>	<b>24.556.192</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	2.943.808	9.319.833
Årets regulering til dagsværdi	-12.459	-6.376.025
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2018</b>	<b>2.931.349</b>	<b>2.943.808</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>25.500.000</b>	<b>27.500.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Endvidere sammenholdes værdien af den enkelte ejendom med salg af tilsvarende ejendomme i området.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2017	506.351	506.351
Tilgang i årets løb	2.800.000	0
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b>3.306.351</b>	<b>506.351</b>
Opskrivninger 1. juli 2017	66.898	13.614.489
Udbytte	0	-13.500.000
Årets resultat	-12.148	-47.591
<b>Opskrivninger 30. juni 2018</b>	<b>54.750</b>	<b>66.898</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>3.361.101</b>	<b>573.249</b>
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	369.803	0

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos BoRåd ApS
Ejd.selsk. Nørrebrogade 224, Svalen ApS, Vedbæk	100 %	561.101	-12.148	561.101
Tværboommen ApS, Vedbæk	100 %	2.380.197	0	2.650.000
Grønsvinget Byg ApS, Vedbæk	100 %	50.000	0	150.000
		<b>2.991.298</b>	<b>-12.148</b>	<b>3.361.101</b>

## Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli 2017	7.902.280	9.078.161
Afgang i årets løb	-567.601	-1.175.881
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<u><b>7.334.679</b></u>	<u><b>7.902.280</b></u>
Nedskrivninger 1. juli 2017	-4.102.545	-2.941.988
Årets nedskrivninger	0	-1.395.135
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	1.367.861	234.578
<b>Nedskrivninger 30. juni 2018</b>	<u><b>-2.734.684</b></u>	<u><b>-4.102.545</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<u><b>4.599.995</b></u>	<u><b>3.799.735</b></u>
<p>Selskabets beholdning af pantebreve er optaget på baggrund af et individuelt skøn af det enkelte pantebrev. Den samlede værdiansættelse udgør kurs 62,7 af kostprisen svarende til kurs 50,3 af hovedstolen.</p>		
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	125.000	125.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2017	73.249	120.840
Resultatandel	-18.499	-47.591
	<u><b>54.750</b></u>	<u><b>73.249</b></u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2017	18.016.524	15.868.650
Årets overførte overskud eller underskud	476.573	2.147.874
	<u><b>18.493.097</b></u>	<u><b>18.016.524</b></u>

## Noter

---

			<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>10. Gældsforpligtelser</b>	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2018</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	435.000	10.143.107	12.517.512	14.545.986
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>	<u>5.204.680</u>	<u>9.311.353</u>
	<b><u>1.435.000</u></b>	<b><u>10.143.107</u></b>	<b><u>17.722.192</u></b>	<b><u>23.857.339</u></b>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Realkredit er der afgivet pant i ejendomme for t.kr. 16.060

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank er der afgivet transport i provenu ved salg af selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankengagement med Nykredit Bank er der deponeret ejerpantebrev, nominelt t.kr. 17.900 i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank er der afgivet pant i selskabets beholdninger af pantebreve til en regnskabsmæssig værdi på 4.600 t.kr.

Selskabet har kautioneret for datterselskabet Ejendomsselskabet Nørrebrogade 224, Svalen ApS' bankengagement med Nykredit.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Realkredit er der afgivet pant i datterselskabsanparter i datterselskaberne Ejendomsselskabet Nørrebrogade 224, Svalen ApS.

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Tilbagekøbsforpligtelse

Selskabet har i regnskabsåret 2015/16 solgt K/S Worksop. Såfremt lejer af ejendommen ikke kan betale husleje er BoRåd ApS forpligtet til at tage K/S Worksop tilbage.

##### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede hæftelse i sambeskatningskredsen kan opgøres til 185 t.kr.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.