

# BoRåd ApS

Birkelund 8, Trørød, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 28 31 00 72

## Årsrapport

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2019.

---

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 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 13. september 2019

**Direktion**

Claus Lillelund

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i BoRåd ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for BoRåd ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 regnskabsbrugere 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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.

København, den 13. september 2019

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Christoffer Jensen

Statsautoriseret revisor  
mne34277

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BoRåd ApS Birkelund 8 Trørød 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 28 31 00 72
	Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Claus Lillelund
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Dattervirksomheder</b>	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 422 t.kr. mod 897 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.474 t.kr. mod 458 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **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 administrationsselskab 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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

### 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.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

Note	2018/19	2017/18
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>422.199</b>	<b>897.465</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	624.585	-141.826
1 Personaleomkostninger	-101.207	-2.291.721
<b>Driftsresultat</b>	<b>945.577</b>	<b>-1.536.082</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-328.826	-12.148
Andre finansielle indtægter	1.815.720	2.797.101
3 Øvrige finansielle omkostninger	-414.069	-597.883
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.018.402</b>	<b>650.988</b>
2 Skat af årets resultat	-544.269	-192.914
<b>Årets resultat</b>	<b>1.474.133</b>	<b>458.074</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-18.287	-18.499
Overføres til overført resultat	1.492.420	476.573
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.474.133</b>	<b>458.074</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	23.000.000	25.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.000.000</u>	<u>25.500.000</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.032.275	3.361.101
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	4.718.665	4.599.995
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.750.940</u>	<u>7.961.096</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>30.750.940</u></b>	<b><u>33.461.096</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	11.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.176.969	2.377.448
Andre tilgodehavender	3.792.976	8.698.264
Periodeafgrænsningsposter	73.732	90.517
Tilgodehavender i alt	<u>9.043.677</u>	<u>11.178.059</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	212.227	167.111
Værdipapirer i alt	<u>212.227</u>	<u>167.111</u>
Likvide beholdninger	2.067.507	353.167
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.323.411</u></b>	<b><u>11.698.337</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.074.351</u></b>	<b><u>45.159.433</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	36.463	54.750
9 Overført resultat	19.985.518	18.493.097
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.146.981</b>	<b>18.672.847</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	702.065	592.236
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>702.065</b>	<b>592.236</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.641.349	12.082.512
Kreditinstitutter i øvrigt	3.222.080	4.204.680
Selskabsskat	349.072	188.078
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.212.501	16.475.270
10 Kortfristet del af langfristet gæld	1.440.000	1.435.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.898	107.499
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.191.983	3.066.836
Selskabsskat	184.601	2.122.076
Anden gæld	1.118.322	2.687.669
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.012.804	9.419.080
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.225.305</b>	<b>25.894.350</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>42.074.351</b>	<b>45.159.433</b>
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>12 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	99.905	2.289.243
Andre omkostninger til social sikring	1.302	2.478
	<u><b>101.207</b></u>	<u><b>2.291.721</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	369.072	188.078
Årets regulering af udskudt skat	109.829	-55.402
Regulering af tidligere års skat	65.368	60.238
	<u><b>544.269</b></u>	<u><b>192.914</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	414.069	597.883
	<u><b>414.069</b></u>	<u><b>597.883</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2018	22.568.651	24.556.192
Afgang i årets løb	-2.983.000	-1.987.541
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<u><b>19.585.651</b></u>	<u><b>22.568.651</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	2.931.349	2.943.808
Årets regulering til dagsværdi	483.000	-12.459
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2019</b>	<u><b>3.414.349</b></u>	<u><b>2.931.349</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<u><b>23.000.000</b></u>	<u><b>25.500.000</b></u>

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

---

### 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli 2018	3.306.351	3.306.351
Omregning til valutakurs	0	-150.000
Tilgang i årets løb	0	2.800.000
Afgang i årets løb	0	-2.650.000
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b>3.306.351</b>	<b>3.306.351</b>
Opskrivninger 1. juli 2018	54.750	66.898
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-244.866	0
Årets resultat	0	-12.148
<b>Opskrivninger 30. juni 2019</b>	<b>-190.116</b>	<b>54.750</b>
Årets afskrivninger på goodwill	-83.960	0
<b>Afskrivninger på goodwill 30. juni 2019</b>	<b>-83.960</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>3.032.275</b>	<b>3.361.101</b>
I regnskabsposten indgår goodwill med	295.842	379.803

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos BoRåd ApS
Ejd.selsk. Nørrebrogade 224, Svalen ApS, Vedbæk	100 %	542.814	-18.287	542.814
Tværboommen ApS, Vedbæk	100 %	2.228.033	-152.164	2.443.875
Grønsvinget Byg ApS, Vedbæk	100 %	-24.415	-74.415	55.585
		<b>2.746.432</b>	<b>-244.866</b>	<b>3.042.274</b>

## Noter

---

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli 2018	7.334.679	7.902.280
Afgang i årets løb	<u>-533.486</u>	<u>-567.601</u>
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>6.801.193</u></b>	<b><u>7.334.679</u></b>
Nedskrivninger 1. juli 2018	-2.734.684	-4.102.545
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	<u>652.156</u>	<u>1.367.861</u>
<b>Nedskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>-2.082.528</u></b>	<b><u>-2.734.684</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>4.718.665</u></b>	<b><u>4.599.995</u></b>
<p>Selskabets beholdning af pantebreve er optaget på baggrund af et individuelt skøn af det enkelte pantebrev. Den samlede værdiansættelse udgør kurs 69,3 af kostprisen svarende til kurs 55,5 af hovedstolen.</p>		
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2018	54.750	73.249
Resultatandel	<u>-18.287</u>	<u>-18.499</u>
	<b><u>36.463</u></b>	<b><u>54.750</u></b>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2018	18.493.098	18.016.524
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.492.420</u>	<u>476.573</u>
	<b><u>19.985.518</u></b>	<b><u>18.493.097</u></b>

## Noter

---

### 10. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.081.349	440.000	11.641.349	8.706.944
Kreditinstitutter i øvrigt	4.222.080	1.000.000	3.222.080	0
Selskabsskat	349.072	0	349.072	0
	<u>16.652.501</u>	<u>1.440.000</u>	<u>15.212.501</u>	<u>8.706.944</u>

### 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 4.719 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.

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