

Boråd ApS

Rundforbivej 22D, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 28 31 00 72

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2016.

Claus Lillelund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 15. september 2016

Direktion

Claus Lillelund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Boråd ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boråd ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

København, den 29. november 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Christoffer Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | Boråd ApS Rundforbivej 22D 2950 Vedbæk |
| | CVR-nr.: 28 31 00 72 |
| | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 11. regnskabsår |
| Direktion | Claus Lillelund |
| Revision | BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer |
| Dattervirksomhed | Ejd.selsk. Nørrebrogade 224, Svalen ApS, Vedbæk |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er optaget ud fra en afkastbaseret værdiansættelse, og mindre lejligheder er værdiansat ud fra markedsprisen på sammenlignelige lejligheder. Værdien på selskabets ejendomsportefølje er afhængig af renteniveau, afkastniveau og markedssituation, og hvis disse parametre ændres vil dette have betydelig indvirkning på selskabets ejendomsportefølje, hvilket kan være positivt såvel som negativt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.083 t.kr. mod 2.302 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 23.504 t.kr. mod 2.786 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret tømt en udlejningsejendom og foretaget en fornyelse, hvilket har medført en væsentlig forøgelse af ejendomsværdien. Derudover har datterselskabet afhændet en ejendom hvilket har medført et positivt resultat i datterselskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boråd ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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”.

Investeringsejendomme 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 hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet 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, Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi, såfremt denne kan måles pålideligt. Kan denne ikke måles pålideligt indregnes til indre værdi.

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 og kontantbeholdninger.

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 administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.083.460 | 2.302.256 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 9.184.840 | 2.826.799 |
| 1 Personaleomkostninger | <u>-10.270</u> | <u>0</u> |
| Driftsresultat | 10.258.030 | 5.129.055 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 13.458.061 | 1.059.989 |
| Andre finansielle indtægter | 883.770 | 682.353 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-1.164.019</u> | <u>-4.085.207</u> |
| Resultat før skat | 23.435.842 | 2.786.190 |
| Skat af årets resultat | <u>67.885</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | <u>23.503.727</u> | <u>2.786.190</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -1.073.527 | 0 |
| Overføres til overført resultat | <u>24.577.254</u> | <u>2.786.190</u> |
| Disponeret i alt | <u>23.503.727</u> | <u>2.786.190</u> |

Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 48.700.000 | 38.805.725 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 48.700.000 | 38.805.725 |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 14.120.842 | 1.662.781 |
| 5 Andre værdipapirer og kapitalandele | 6.136.173 | 6.824.138 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 20.257.015 | 8.486.919 |
| Anlægsaktiver i alt | 68.957.015 | 47.292.644 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 409 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 2.118.248 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 466.556 | 18.300 |
| Periodeafgrænsningsposter | 135.623 | 153.440 |
| Tilgodehavender i alt | 2.720.427 | 172.149 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 558.546 | 515.874 |
| Værdipapirer i alt | 558.546 | 515.874 |
| Likvide beholdninger | 301.963 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | 3.580.936 | 688.023 |
| Aktiver i alt | 72.537.951 | 47.980.667 |

Balance 30. juni

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2016 | 2015 |
| Egenkapital | | |
| 6 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 120.840 | 1.194.367 |
| 8 Overført resultat | 15.868.649 | -8.708.604 |
| Egenkapital i alt | 16.114.489 | -7.389.237 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 2.050.363 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 2.050.363 | 0 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 24.903.477 | 25.719.925 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 9.384.070 | 24.920.284 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 34.287.547 | 50.640.209 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 1.619.569 | 1.537.775 |
| Gæld til pengeinstitutter | 370.506 | 279.205 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 182.813 | 30.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 16.968.101 | 1.801.190 |
| Anden gæld | 944.563 | 1.081.525 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 20.085.552 | 4.729.695 |
| Gældsforpligtelser i alt | 54.373.099 | 55.369.904 |
| Passiver i alt | 72.537.951 | 47.980.667 |
| 10 Eventualposter | | |
| 11 Nærtstående parter | | |

Noter

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 9.910 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 360 | 0 |
| | <u>10.270</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 1.164.019 | 4.085.207 |
| | <u>1.164.019</u> | <u>4.085.207</u> |
| | | |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. juli 2015 | 38.327.132 | 57.455.266 |
| Tilgang i årets løb | 3.986.935 | 0 |
| Afgang i årets løb | <u>-2.933.900</u> | <u>-19.128.134</u> |
| Kostpris 30. juni 2016 | <u>39.380.167</u> | <u>38.327.132</u> |
| | | |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2015 | 478.593 | 478.593 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>8.841.240</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2016 | <u>9.319.833</u> | <u>478.593</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u>48.700.000</u> | <u>38.805.725</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet, og den enkelte ejendomsværdi er baseret på sammenlignelige salg, afkastbaseret beregning samt betydelige ejendomme er vurderet af ekstern valuar, hvor dette er fundet relevant.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

| | <u>30/6 2016</u> | <u>30/6 2015</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. juli 2015 | 506.351 | 651.283 |
| Afgang i årets løb | 0 | -144.932 |
| Kostpris 30. juni 2016 | <u>506.351</u> | <u>506.351</u> |
| Opskrivninger 1. juli 2015 | 1.156.430 | 59.788 |
| Årets tilbageførsler på afgang | 0 | 144.932 |
| Udbytte | -1.000.000 | 0 |
| Årets resultat | 13.458.061 | 951.710 |
| Opskrivninger 30. juni 2016 | <u>13.614.491</u> | <u>1.156.430</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u>14.120.842</u> | <u>1.662.781</u> |
| Tilknyttede virksomheder: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| Ejd.selsk. Nørrebrogade 224, Svalen ApS | Vedbæk | 100 % |
| 5. Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris 1. juli 2015 | 9.935.331 | 8.777.405 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 6.440.432 |
| Afgang i årets løb | -857.170 | -5.282.506 |
| Kostpris 30. juni 2016 | <u>9.078.161</u> | <u>9.935.331</u> |
| Nedskrivninger 1. juli 2015 | -3.111.193 | -3.522.442 |
| Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer | 169.205 | 411.249 |
| Nedskrivninger 30. juni 2016 | <u>-2.941.988</u> | <u>-3.111.193</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u>6.136.173</u> | <u>6.824.138</u> |
| 6. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. juli 2015 | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Noter

| | <u>30/6 2016</u> | <u>30/6 2015</u> | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | | | |
| Reserve for opskrivninger 1. juli 2015 | 1.194.367 | 1.194.367 | | |
| Resultatandel | <u>-1.073.527</u> | <u>0</u> | | |
| | <u>120.840</u> | <u>1.194.367</u> | | |
| | | | | |
| 8. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. juli 2015 | -8.708.605 | -10.300.427 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 24.577.254 | 2.786.190 | | |
| Overført til reserve for opskrivning | <u>0</u> | <u>-1.194.367</u> | | |
| | <u>15.868.649</u> | <u>-8.708.604</u> | | |
| | | | | |
| 9. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Gæld i alt</u> | <u>Gæld i alt</u> |
| | <u>første år</u> | <u>efter 5 år</u> | <u>30/6 2016</u> | <u>30/6 2015</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 819.569 | 20.084.419 | 25.723.046 | 26.257.700 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | <u>800.000</u> | <u>6.984.070</u> | <u>10.184.070</u> | <u>25.920.284</u> |
| | <u>1.619.569</u> | <u>27.068.489</u> | <u>35.907.116</u> | <u>52.177.984</u> |
| | | | | |
| 10. Eventualposter | | | | |
| Eventualforpligtelser | | | | |
| Til sikkerhed for engagement med Nykredit Realkredit er der afgivet pant i ejendomme for t.kr. 17.668 | | | | |
| | | | | |
| 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 DLR Kredit er der afgivet pant i selskabets ejendomme for 10.560 t.kr. | | | | |

10. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank er der afgivet pant i selskabets beholdninger af pantebreve til en regnskabsmæssig værdi på 6.136 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.

Tilbagekøbsforpligtelse

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

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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 selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 3,8 mio.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterm.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Claus Lillelund, Rundforbivej 22D, 2950 Vedbæk