
Boliginvest København ApS

Skejbyvej 447, 8240 Risskov

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 28 97 66 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/3 2017

Johnny Bihl
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Boliginvest København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. marts 2017

Direktion

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Boliginvest København ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boliginvest København ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at der ikke er modtaget et bindende tilsagn om finansiering af driften. Ledelsen forventer, at den nødvendige likviditet vil blive stillet til rådighed og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Boliginvest København ApS
Skejbyvej 447
8240 Risskov

CVR-nr.: 28 97 66 07
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Johnny Bihl

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at være holdingselskab, herunder drive investeringsvirksomhed samt køb og salg af fast ejendom, samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabet har i regnskabsåret solgt 4 lejligheder med en mindre fortjeneste i forhold til den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalberedskabet

Der henvises til årsregnskabets note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsregnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb er selskabets ultimative moderselskab gået konkurs. Dermed er selskabets kautionforpligtelse over for det ultimative moderselskab blevet aktualiseret. Der er indgået en aftale med det ultimative moderselskabs kreditinstitut om afregning af kautionen for et beløb på DKK 29,4 mio. Da beløbet modregnes i selskabets gæld til det ultimative moderselskab, vil den aktualiserede kaution ikke direkte få resultat effekt.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		2.699.516	3.033.692
Andre eksterne omkostninger		-3.287.489	-2.071.075
Bruttoresultat før værdireguleringer		-587.973	962.617
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg	3	-4.313.000	9.400.416
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-4.900.973	10.363.033
Personaleomkostninger	4	0	-3.892
Resultat før finansielle poster		-4.900.973	10.359.141
Finansielle indtægter		127.292	609.868
Finansielle omkostninger	5	-5.838.855	-5.737.251
Resultat før skat		-10.612.536	5.231.758
Skat af årets resultat	6	450.464	382.384
Årets resultat		-10.162.072	5.614.142

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-10.162.072	5.614.142
	-10.162.072	5.614.142

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		77.090.000	86.700.000
Materielle anlægsaktiver	7	77.090.000	86.700.000
Anlægsaktiver		77.090.000	86.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	870.000
Andre tilgodehavender		0	50.870
Tilgodehavender		0	920.870
Likvide beholdninger		571.165	1.971.814
Omsætningsaktiver		571.165	2.892.684
Aktiver		77.661.165	89.592.684

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-30.046.272	-19.884.200
Egenkapital	8	-29.896.272	-19.734.200
Gæld til realkreditinstitutter		28.834.180	35.544.527
Deposita og forudbetalt leje		201.308	218.317
Langfristede gældsforpligtelser	9	29.035.488	35.762.844
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.790.257	1.867.000
Kreditinstitutter		13.485.937	10.937.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.260	36.647
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.677.729	51.034.617
Anden gæld		9.539.766	9.688.441
Kortfristede gældsforpligtelser		78.521.949	73.564.040
Gældsforpligtelser		107.557.437	109.326.884
Passiver		77.661.165	89.592.684
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets pengeinstitut fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed, hvilket indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Om end der ikke er modtaget et bindende tilsagn om finansiering af driften, har selskabets pengeinstitut efter regnskabsårets udløb tilkendegivet at have til hensigt at stille den nødvendige likviditet til rådighed. På baggrund heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme består i et vist omfang af langsomt omsættelige ejendomme. Som følge heraf er værdiansættelsen af selskabets ejendomme forbundet med usikkerhed.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-5.203.754	9.660.690
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	<u>890.754</u>	<u>-260.274</u>
	<u>-4.313.000</u>	<u>9.400.416</u>

4 Personaleomkostninger

Lønninger	0	3.538
Pensioner	<u>0</u>	<u>354</u>
	<u>0</u>	<u>3.892</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.062.076	2.910.835
Andre finansielle omkostninger	<u>2.776.779</u>	<u>2.826.416</u>
	<u>5.838.855</u>	<u>5.737.251</u>

Noter til årsregnskabet

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-450.464	-382.384
	-450.464	-382.384

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. oktober	83.489.981
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-4.406.246
Kostpris 30. september	79.083.735
Værdireguleringer 1. oktober	3.210.019
Årets værdireguleringer	-4.999.942
Årets tilbageførsler af værdireguleringer på afhændede aktiver	-203.812
Værdireguleringer 30. september	-1.993.735
Regnskabsmæssig værdi 30. september	77.090.000

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	150.000	-19.884.200	-19.734.200
Årets resultat	0	-10.162.072	-10.162.072
Egenkapital 30. september	150.000	-30.046.272	-29.896.272

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt DKK 1.000.

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	21.836.844	21.463.469
Mellem 1 og 5 år	6.997.336	14.081.058
Langfristet del	28.834.180	35.544.527
Inden for 1 år	1.790.257	1.867.000
	30.624.437	37.411.527
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	201.308	218.317
Langfristet del	201.308	218.317
Inden for 1 år	0	0
	201.308	218.317

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Diverse

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld TDKK 44.110 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør TDKK 77.090.

Selskabet har stillet kaution og givet pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i SE Ejendomme, Aarhus ApS (nu under konkurs). Efter regnskabsårets udløb er der indgået en aftale med SE Ejendomme, Aarhus ApS' kreditinstitut om afregning af sikkerheden. Beløbet modregnes i selskabets gæld til SE Ejendomme, Aarhus ApS.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Boliginvest København ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt gevinster, tab og værdireguleringer på finansielle instrumenter.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen er sket på baggrund af gennemførte handler med selskabets lejligheder og under hensyntagen til de forventede salgspriser for de resterende lejligheder.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsfræførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.