

---

# ***Boliginvest København ApS under frivillig likvidation***

Enghaven 60, Grejs, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 28 97 66 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/6 2019

Christian Jul Madsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 7

Balance 31. december 2018 8

Noter til årsregnskabet 10

## **Ledespåtegning**

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Boliginvest København ApS under frivillig likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. juni 2019

### **Likvidator**

Christian Jul Madsen  
Likvidator

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Boliginvest København ApS under frivillig likvidation

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Boliginvest København ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften under hensyntagen til den forventede likvidation; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af passende regnskabsprincipper under hensyntagen til den forventede likvidation.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af de anvendte regnskabsprincipper 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 under hensyntagen til den forventede likvidation. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 13. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Boliginvest København ApS under frivillig likvidation  
Enghaven 60  
Grejs  
7100 Vejle

CVR-nr.: 28 97 66 07  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

**Likvidator** Christian Jul Madsen

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret omfattet udlejning af en række boligejendomme i København. Disse er solgt med overtagelse i 1. halvår 2018, hvorefter selskabet har været uden aktivitet.

## Udvikling i året

Da selskabet er uden aktivitet, blev det på en ekstraordinær generalforsamling den 28. august 2018 besluttet at lade selskabet træde i solvent likvidation.

Selskabet har modtaget en tilkendegivelse fra moderselskabet om, at selskabets gæld til moderselskabet vil blive eftergivet, hvorefter der kan gennemføres en solvent likvidation af selskabet. Den endelige likvidation forventes gennemført i 2019.



# Resultatopgørelse

## 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>816.573</b>	<b>-1.158.734</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver samt nettofortjeneste ved salg	1	0	23.103.216
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>816.573</b>	<b>21.944.482</b>
Personaleomkostninger	2	0	-75.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>816.573</b>	<b>21.869.482</b>
Finansielle indtægter	3	171.206	4.378.905
Finansielle omkostninger	4, 5	-703.709	-21.008.496
<b>Resultat før skat</b>		<b>284.070</b>	<b>5.239.891</b>
Skat af årets resultat	6	90.406	688.947
<b>Årets resultat</b>		<b>374.476</b>	<b>5.928.838</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		374.476	5.928.838
		<b>374.476</b>	<b>5.928.838</b>

## Balance 31. december 2018

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		0	85.738.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>0</b>	<b>85.738.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>85.738.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.153	330.572
Andre tilgodehavender		56.062	1.527.042
<b>Tilgodehavender</b>		<b>69.215</b>	<b>1.857.614</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>62.795</b>	<b>5.570.599</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>132.010</b>	<b>7.428.213</b>
<b>Aktiver</b>		<b>132.010</b>	<b>93.166.713</b>

## Balance 31. december 2018

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-23.742.958	-24.117.434
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-23.592.958</b>	<b>-23.967.434</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	22.328.228
Kreditinstitutter		0	19.699.194
Deposita og forudbetalt leje		0	163.705
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.723.782	23.723.782
Anden gæld		1.186	51.219.238
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.724.968</b>	<b>117.134.147</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.724.968</b>	<b>117.134.147</b>
<b>Passiver</b>		<b>132.010</b>	<b>93.166.713</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver samt nettofortjeneste ved salg</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	17.730.474
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	0	5.372.742
	<b>0</b>	<b>23.103.216</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	75.000
	<b>0</b>	<b>75.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	171.206	0
Andre finansielle indtægter	0	4.378.905
	<b>171.206</b>	<b>4.378.905</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	14.000.000
Andre finansielle omkostninger	703.709	7.008.496
	<b>703.709</b>	<b>21.008.496</b>
<b>5 Særlige poster</b>		
Tab på kautionsforpligtelser over for tilknyttede virksomheder indregnet under finansielle omkostninger	0	14.000.000
	<b>0</b>	<b>14.000.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK	
<b>6 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	0	0	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-90.406	-688.947	
	<b>-90.406</b>	<b>-688.947</b>	
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK	
Kostpris 1. januar		70.001.762	
Afgang i årets løb		-70.001.762	
Kostpris 31. december		0	
Værdireguleringer 1. januar		15.736.738	
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		-15.736.738	
Værdireguleringer 31. december		0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>0</b>	
<b>8 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	150.000	-24.117.434	-23.967.434
Årets resultat	0	374.476	374.476
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>-23.742.958</b>	<b>-23.592.958</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter, kreditinstitutter og tilknyttede virksomheders kreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	85.738.500

## Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter i Ældreboliger Jylland ApS, Kordegarden ApS, Olof Palmes Alle 37-39 ApS, Z-Huset A/S og Nobi D ApS.

Flere af selskaberne, som selskabet har stillet kaution for, har negativ egenkapital. I forbindelse med salget af disse selskabers ejendomme i 2018, har koncernens kreditinstitut oplyst, at kautionerne ikke vil blive gjort gældende, hvorefter der kan gennemføres en solvent likvidation af selskabet.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boliginvest København ApS under frivillig likvidation for 2018 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, men selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen til "Bruttofortjeneste før værdireguleringer"

Som følge af ændrede ejerforhold blev selskabets regnskabsår i 2017 omlagt til at følge kalenderåret. Regnskabsåret 2016/17 omfatter derfor en periode på 15 måneder, mens regnskabsåret 2018 omfatter en periode på 12 måneder. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstallene.

Årsrapporten aflægges ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

Årsregnskab for 2018 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

#### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af lejeindtægter og øvrige indtægter og andre eksterne omkostninger.

#### 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.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Alle selskabets ejendomme er solgt til en uafhængig part med overtagelse i 2018. Dagsværdien i sammenligningstallene er derfor opgjort på baggrund af denne salgsaftale.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.