
Boliginvest København ApS

Skejbyvej 447, 8240 Risskov

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/10 2016 - 31/12 2017)

CVR-nr. 28 97 66 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/6 2018

Johnny Bihl
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 31. december 2017 6

Balance 31. december 2017 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. juni 2018

Direktion

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Boliginvest København ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Boliginvest København ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017, 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet forventes at træde i likvidation, at regnskabet derfor ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift, og at indregning, måling og præsentation sker under hensyntagen hertil. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 27. juni 2018

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
Skejbyvej 447
8240 Risskov

CVR-nr.: 28 97 66 07
Regnskabsperiode: 1. oktober - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Johnny Bihl

Revision

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

Resultatopgørelse

1. oktober 2016 - 31. december 2017

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		3.221.979	2.699.516
Andre eksterne omkostninger		-4.380.713	-3.287.489
Bruttoresultat før værdireguleringer		-1.158.734	-587.973
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg	4	23.103.216	-4.313.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		21.944.482	-4.900.973
Personaleomkostninger	5	-75.000	0
Resultat før finansielle poster		21.869.482	-4.900.973
Finansielle indtægter		4.378.905	127.292
Finansielle omkostninger	6	-21.008.496	-5.838.855
Resultat før skat		5.239.891	-10.612.536
Skat af årets resultat	8	688.947	450.464
Årets resultat		5.928.838	-10.162.072

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.928.838	-10.162.072
		5.928.838	-10.162.072

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		85.738.500	77.090.000
Materielle anlægsaktiver	9	85.738.500	77.090.000
Anlægsaktiver		85.738.500	77.090.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		330.572	0
Andre tilgodehavender		1.527.042	0
Tilgodehavender		1.857.614	0
Likvide beholdninger		5.570.599	571.165
Omsætningsaktiver		7.428.213	571.165
Aktiver		93.166.713	77.661.165

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-24.117.434	-30.046.272
Egenkapital	10	-23.967.434	-29.896.272
Gæld til realkreditinstitutter		0	28.834.180
Deposita og forudbetalt leje		0	201.308
Langfristede gældsforpligtelser	11	0	29.035.488
Gæld til realkreditinstitutter	11	22.328.228	1.790.257
Kreditinstitutter		19.699.194	13.485.937
Deposita og forudbetalt leje	11	163.705	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	28.260
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.723.782	53.677.729
Anden gæld		51.219.238	9.539.766
Kortfristede gældsforpligtelser		117.134.147	78.521.949
Gældsforpligtelser		117.134.147	107.557.437
Passiver		93.166.713	77.661.165
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er selskabet uden aktivitet, og det forventes at træde i likvidation. Likvidationen forventes at kunne gennemføres solvent.

Som følge af den forventede likvidation aflægges årsrapporten for 2016/17 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

2 Begivenheder efter balancedagen

Som led i koncernens samlede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut, har selskabet efter regnskabsårets udløb betalt DKK 14,0 mio. vedrørende en kautionforpligtelse over for en tilknyttet virksomheds bankgæld. Idet kautionen eksisterede på balancedagen, er beløbet indregnet i årsrapporten for 2016/17 under finansielle omkostninger.

3 Væsentligste aktiviteter

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.

Selskabet har i løbet af regnskabsåret solgt 7 lejligheder. Ultimo regnskabsåret er der indgået en aftale om et samlet salg af selskabets resterende ejendomme med overtagelse i 2018. Dette har medført en positiv dagsværdiregulering af disse ejendomme i regnskabsåret 2016/17 på DKK 17,5 mio.

4 Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	17.730.474	-5.203.754
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	<u>5.372.742</u>	<u>890.754</u>
	<u>23.103.216</u>	<u>-4.313.000</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
5 Personaleomkostninger		
Lønninger	75.000	0
	<u>75.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.000.000	3.062.076
Andre finansielle omkostninger	7.008.496	2.776.779
	<u>21.008.496</u>	<u>5.838.855</u>
7 Særlige poster		
Tab på kautionsforpligtelser over for tilknyttede virksomheder indregnet under finansielle omkostninger	14.000.000	0
	<u>14.000.000</u>	<u>0</u>
8 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-688.947	-450.464
	<u>-688.947</u>	<u>-450.464</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	79.083.735
Afgang i årets løb	-9.081.973
Kostpris 31. december	<u>70.001.762</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-1.993.735
Årets værdireguleringer	17.493.928
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	236.545
Værdireguleringer 31. december	<u>15.736.738</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>85.738.500</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en aftale om salg af ejendommene til en uafhængig part med overtagelse efter regnskabsårets udløb.

10 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	150.000	-30.046.272	-29.896.272
Årets resultat	0	5.928.838	5.928.838
Egenkapital 31. december	<u>150.000</u>	<u>-24.117.434</u>	<u>-23.967.434</u>

Noter til årsregnskabet

11 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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	21.836.844
Mellem 1 og 5 år	0	6.997.336
Langfristet del	<u>0</u>	<u>28.834.180</u>
Inden for 1 år	<u>22.328.228</u>	<u>1.790.257</u>
	<u>22.328.228</u>	<u>30.624.437</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>201.308</u>
Langfristet del	0	201.308
Inden for 1 år	<u>163.705</u>	<u>0</u>
	<u>163.705</u>	<u>201.308</u>

12 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps med en hovedstol på DKK 139,1 mio., med en fast rente på 2,80 - 4,56 % og med udløb i 2018-2021.

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter, kreditinstitutter og tilknyttede virksomheders kreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	85.738.500	77.090.000

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 efter regnskabsårets udløb oplyst, at kautio-
nerne ikke vil blive gjort gældende ud over, hvad der fremgår af noten "Begivenheder efter balancedagen".

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boliginvest København ApS for 2016/17 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.

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

Som følge af ændrede ejerforhold er selskabets regnskabsår omlagt til at følge kalenderåret. Regnskabsåret 2016/17 omfatter derfor en periode på 15 måneder, mens regnskabsåret 2015/16 omfatter en periode på 12 måneder. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstallene.

Årsregnskab for 2016/17 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

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

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.

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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 efter regnskabsårets udløb. Dagsværdien 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.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Prioritetsgæld 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.

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