

Boax Holding ApS

c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

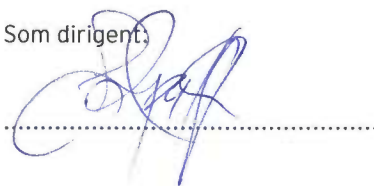
CVR-nr. 29 13 72 18



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. december 2016

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

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

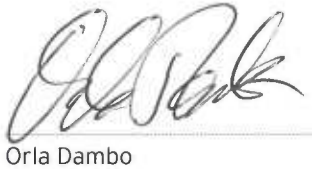
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 5. december 2016
Direktion:


Anette Kjærulff Nielsen
Orla Dambo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Boax Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boax Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vurderingen 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, 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.

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.

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.

Horsens, den 5. december 2016

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Boax Holding ApS
c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr.
Hjemstedskommune
Regnskabsår

29 13 72 18
Århus
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Direktion

Anette Kjærulff Nielsen
Orla Dambo

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af investeringsvirksomhed, herunder at eje kapitalandele i virksomheder, der beskæftiger sig indenfor ejendomsbranchen. Kapitalandelene erhverves, udvikles og videresælges.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 14.157.962 kr. mod 60.962.205 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 50.883.667 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttotab	-111.426	-4.659
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.559.832	29.853.991
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-160.709	31.074.436
2	Finansielle indtægter	948.400	363.199
3	Finansielle omkostninger	-1.146.145	-316.826
	Resultat før skat	14.089.952	60.970.141
	Skat af årets resultat	68.010	-7.936
	Årets resultat	14.157.962	60.962.205
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-7.637.964	32.678.427
	Overført resultat	21.795.926	28.283.778
		14.157.962	60.962.205

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indre værdi)	50.107.824	49.952.630
	Kapitalandele i associerede virksomheder (indre værdi)	195.000	3.114.436
		<u>50.302.824</u>	<u>53.067.066</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.302.824</u>	<u>53.067.066</u>
	Omsætningsaktiver		
5	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	55.191.460	26.271.578
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.117.500	0
	Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder	2.750.000	0
	Udskudte skatteaktiver	76.595	17.335
	Andre tilgodehavender	2.445.808	130.226
		<u>65.581.363</u>	<u>26.419.139</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	28.907.208	100.000
		<u>28.907.208</u>	<u>100.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>16.959.970</u>	<u>10.249</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>111.448.541</u>	<u>26.529.388</u>
	AKTIVER I ALT	<u>161.751.365</u>	<u>79.596.454</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	27.066.070	34.704.034
	Overført resultat	23.692.597	31.896.671
		<u>50.883.667</u>	<u>66.725.705</u>
	Egenkapital i alt	<u>50.883.667</u>	<u>66.725.705</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.001	3.752
	Gæld til tilknyttede virksomheder	87.093.130	4.935.865
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.965.334	0
	Anden gæld	15.806.233	7.931.132
		<u>110.867.698</u>	<u>12.870.749</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>110.867.698</u>	<u>12.870.749</u>
	PASSIVER I ALT	<u>161.751.365</u>	<u>79.596.454</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	2.025.607	3.612.893	5.763.500
Årets resultat	0	32.678.427	28.283.778	60.962.205
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	34.704.034	31.896.671	66.725.705
Årets resultat	0	-7.637.964	21.795.926	14.157.962
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	-30.000.000	-30.000.000
Egenkapital 30. september 2016	125.000	27.066.070	23.692.597	50.883.667

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boax Holding ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moder- virksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis 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 dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller 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 den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	437.801	363.199
Andre finansielle indtægter	510.599	0
	<u>948.400</u>	<u>363.199</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	958.700	175.509
Andre finansielle omkostninger	187.445	141.317
	<u>1.146.145</u>	<u>316.826</u>

4 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indre værdi)	Kapitalandele i associerede virksomheder (indre værdi)	I alt
Kostpris 1. oktober 2015	18.073.032	290.000	18.363.032
Overført fra opskrivninger primo	2.518.722	0	2.518.722
Tilgang i årets løb	3.550.000	20.000	3.570.000
Afgang i årets løb	-1.175.000	-40.000	-1.215.000
Kostpris 30. september 2016	<u>22.966.754</u>	<u>270.000</u>	<u>23.236.754</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	31.879.598	2.824.436	34.704.034
Overført til kostpris primo	-2.518.722	0	-2.518.722
Udloddet udbytte	-6.160.249	-2.750.000	-8.910.249
Andel af årets resultat	19.368.595	-149.436	19.219.159
Tilbageførsel opskrivninger solgte kapitalandele	-15.428.152	0	-15.428.152
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>27.141.070</u>	<u>-75.000</u>	<u>27.066.070</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>50.107.824</u>	<u>195.000</u>	<u>50.302.824</u>

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
HKP Ejendomsinvest ApS	Aarhus	100,00 %	14.312.816	5.434.569
Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS	Aarhus	100,00 %	271.786	-377.553
Boax Projektejendomme ApS	Aarhus	100,00 %	5.029.396	-2.011.791
Boax Ejendomsudvikling ApS	Aarhus	100,00 %	907.823	-2.900.192
Vejle Midtpunkt ApS	Aarhus	0,00 %	0	10.195.570
Mary's Vejle ApS	Aarhus	100,00 %	4.650.254	3.819.787
Zota Ejendomme ApS	Aarhus	100,00 %	4.324.276	1.223.087
Solid Estate ApS	Aarhus	100,00 %	12.158.617	213.498
ØG 11 Udvikling ApS	Aarhus	100,00 %	582.948	-231.885
ØG 13 Ejendomme ApS	Aarhus	100,00 %	4.738.940	-341.845
Axel Gruhns Vej 10 ApS	Aarhus	100,00 %	3.130.970	1.466.609
Vejle Ved Mølleåen ApS	Aarhus	0,00 %	0	2.878.741

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Associerede virksomheder				
Karolinegården A/S	Aarhus	50,00 %	350.000	-298.872
Daugløkke Ege, Humlebæk ApS	Aarhus	40,00 %	50.000	0

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**Noter****4 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)****5 Tilgodehavender**

Af de samlede tilgodehavender forfalder betaling af sælgerpantebreve, indregnet under Andre værdipapirer og kapitalandele, med 6.816 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Kautions- og garantiforpligtelser	1.000.000	0
	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>

Andre eventualforpligtelser omfatter virksomhedens kautionsforpligtelse for igangværende byggeprojekt i tilknyttet selskab.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Investeringselskabet OD ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

7 Sikkerhedsstillelser

Nom. kr. 125.000 anpartar i datterselskab, bogført værdi 14.313 t.kr., er stillet til sikkerhed for datterselskabets gæld til kreditinstitut. Gælden udgør 30.000 t.kr. pr. 30. december 2016