

Boax Ejendomsudvikling ApS

Axel Gruhns Vej 10, 1. th, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 29 15 17 25



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. december 2016

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	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 Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

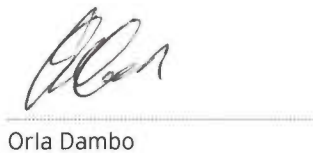
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. december 2016

Direktion:


Anette Kjærulff Nielsen
Orla Dambo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Boax Ejendomsudvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boax Ejendomsudvikling 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 1. december 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Boax Ejendomsudvikling ApS
Adresse, postnr., by	c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10, 1. th, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	29 15 17 25
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	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 i at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på 2.900.192 kr. mod 389.355 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 907.823 kr.

For at styrke selskabets kapital har moderselskabet ydet driftstilskud på 3.500.000 kr., som er ført direkte på egenkapitalen.

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
	Bruttofortjeneste	3.093.622	1.476.237
2	Personaleomkostninger	-4.245.722	-1.696.191
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-100.000	-202.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-1.252.100	-421.954
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.044.900	0
	Resultat før finansielle poster	-3.297.000	-421.954
3	Finansielle indtægter	29.732	62.774
4	Finansielle omkostninger	-491.836	-426.080
	Resultat før skat	-3.759.104	-785.260
	Skat af årets resultat	858.912	395.905
	Årets resultat	-2.900.192	-389.355
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-2.900.192	-389.355
		-2.900.192	-389.355

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	12.000.000	13.566.650
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	298.333	358.333
		<u>12.298.333</u>	<u>13.924.983</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.298.333</u>	<u>13.924.983</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	800.000	1.200.000
		<u>800.000</u>	<u>1.200.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.990.785	1.015.479
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.239.792	2.572.453
	Udskudte skatteaktiver	3.834.686	5.450.620
	Andre tilgodehavender	194.589	154.230
	Periodeafgrænsningsposter	89.139	116.071
		<u>12.348.991</u>	<u>9.308.853</u>
	Likvide beholdninger	<u>493.669</u>	<u>418.900</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.642.660</u>	<u>10.927.753</u>
	AKTIVER I ALT	<u>25.940.993</u>	<u>24.852.736</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	782.823	183.015
	Egenkapital i alt	<u>907.823</u>	<u>308.015</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	218.088	295.677
		<u>218.088</u>	<u>295.677</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	77.000	77.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.922	104.243
	Gæld til tilknyttede virksomheder	24.165.807	23.685.517
	Anden gæld	434.353	382.284
		<u>24.815.082</u>	<u>24.249.044</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.033.170</u>	<u>24.544.721</u>
	PASSIVER I ALT	<u>25.940.993</u>	<u>24.852.736</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	72.370	197.370
Driftstilskud	0	500.000	500.000
Årets resultat	0	-389.355	-389.355
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	183.015	308.015
Driftstilskud	0	3.500.000	3.500.000
Årets resultat	0	-2.900.192	-2.900.192
Egenkapital 30. september 2016	125.000	782.823	907.823

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	4.000.292	1.542.953
Andre omkostninger til social sikring	95.679	91.979
Andre personaleomkostninger	149.751	61.259
	<u>4.245.722</u>	<u>1.696.191</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.732	62.742
Andre finansielle indtægter	0	32
	<u>29.732</u>	<u>62.774</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	480.290	411.815
Andre finansielle omkostninger	11.546	14.265
	<u>491.836</u>	<u>426.080</u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2015	19.566.650	1.180.000	20.746.650
Tilgang i årets løb	78.250	40.000	118.250
Afgang i årets løb	0	-340.000	-340.000
Kostpris 30. september 2016	19.644.900	880.000	20.524.900
Værdireguleringer 1. oktober 2015	-6.000.000	0	-6.000.000
Årets værdiregulering	-1.644.900	0	-1.644.900
Værdireguleringer 30. september 2016	-7.644.900	0	-7.644.900
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	0	821.667	821.667
Årets afskrivninger	0	100.000	100.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	-340.000	-340.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	0	581.667	581.667
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	12.000.000	298.333	12.298.333

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Investeringsselskabet OD ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for billån hos pengeinstitut 295 t.kr., er der stillet pant i et af virksomhedens driftsmidler. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør 258 t.kr.