

# Boax Ejendomsudvikling ApS

Axel Gruhns Vej 10T, st. th, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 29 15 17 25

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2018

Dirigent:

.....  
Anette Kjærulff Nielsen





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boax Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. december 2018

Direktion:

.....  
Anette Kjærulff Nielsen

.....  
Orla Dambo

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Boax Ejendomsudvikling ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boax Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

#### Uafhængighed

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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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.
- u 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.
- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift 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. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Horsens, den 10. december 2018

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

Frank Therkildsen  
statsautoriseret revisor  
mne32224



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Boax Ejendomsudvikling ApS
Adresse, postnr., by	c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10T, st. th, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	29 15 17 25
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Anette Kjærulff Nielsen Orla Dambo
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### 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 2017/18 udviser et overskud på 901.503 kr. mod et underskud på 3.504.335 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 1.304.991 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventet udvikling

Der forventes et resultat for 2018/19 på niveau med indeværende år.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.889.968	4.240.143
2	Personaleomkostninger	-4.422.051	-4.230.982
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.583	-8.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.458.334	1.161
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	553.356	-3.931.935
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.011.690	-3.930.774
3	Finansielle indtægter	0	41.766
4	Finansielle omkostninger	-855.516	-598.146
	<b>Resultat før skat</b>	1.156.174	-4.487.154
	Skat af årets resultat	-254.671	982.819
	<b>Årets resultat</b>	901.503	-3.504.335
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	901.503	-3.504.335
		901.503	-3.504.335



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6	Investeringsejendomme	42.638.300	27.800.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	385.955	32.000
		<u>43.024.255</u>	<u>27.832.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>43.024.255</u>	<u>27.832.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	800.000	800.000
		<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	301.764	4.239.605
	Udskudte skatteaktiver	3.612.500	4.692.751
	Andre tilgodehavender	153.513	191.757
	Periodeafgrænsningsposter	0	31.298
		<u>4.067.777</u>	<u>9.155.411</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>5.010.735</u>	<u>140.526</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.878.512</u>	<u>10.095.937</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>52.902.767</u>	<u>37.927.937</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.179.991	278.488
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.304.991</u>	<u>403.488</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.301	675.196
	Gæld til tilknyttede virksomheder	49.665.993	35.393.798
	Anden gæld	1.888.482	1.455.455
		<u>51.597.776</u>	<u>37.524.449</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>51.597.776</u>	<u>37.524.449</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>52.902.767</u>	<u>37.927.937</u>

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

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	782.823	907.823
Driftstilskud	0	3.000.000	3.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-3.504.335	-3.504.335
<b>Egenkapital 1. oktober 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>278.488</b>	<b>403.488</b>
Overført via resultatdisponering	0	901.503	901.503
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>1.179.991</b>	<b>1.304.991</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boax Ejendomsudvikling ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

##### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

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

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### Eksterne omkostninger

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

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

##### 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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 administrationsselskabet, 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 aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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. Amortiseret kostpris svarer normalvis også til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

kr.	2017/18	2016/17	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	4.079.035	3.984.881	
Pensioner	203.424	124.966	
Andre omkostninger til social sikring	54.711	62.660	
Andre personaleomkostninger	84.881	58.475	
	<u>4.422.051</u>	<u>4.230.982</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>8</u>	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	41.404	
Andre finansielle indtægter	0	362	
	<u>0</u>	<u>41.766</u>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	837.365	585.195	
Andre finansielle omkostninger	18.151	12.951	
	<u>855.516</u>	<u>598.146</u>	
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	<b>Investeringssejendomme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>I alt</b>
Kostpris 1. oktober 2017	39.376.835	40.000	39.416.835
Tilgang i årets løb	14.284.944	363.538	14.648.482
Kostpris 30. september 2018	<u>53.661.779</u>	<u>403.538</u>	<u>54.065.317</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	-11.576.835	0	-11.576.835
Årets værdiregulering	553.356	0	553.356
Opskrivninger 30. september 2018	<u>-11.023.479</u>	<u>0</u>	<u>-11.023.479</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	0	8.000	8.000
Årets afskrivninger	0	9.583	9.583
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>0</u>	<u>17.583</u>	<u>17.583</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<u>42.638.300</u>	<u>385.955</u>	<u>43.024.255</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav som for selskabets investeringsejendomme ligger i intervallet 7,00%- 8,00%

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### **Andre eventualforpligtelser**

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

##### **Andre økonomiske forpligtelser**

Leje- og leasingforpligtelser omfatter operationelle leasingkontrakter på biler på i alt ca. 210 t.kr. med en resterende kontraktperiode på 1-2 år.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i alt 13.550 t.kr. i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 32.612 t.kr.

Ejerpantebrevene er i selskabets egen besiddelse.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Orla Dambo

### Direktion

På vegne af: Boax Ejendomsudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 87.55.xxx.xxx

2018-12-12 12:28:52Z

NEM ID 

## Anette Kjærulff Nielsen

### Direktion

På vegne af: Boax Ejendomsudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2018-12-12 15:25:13Z

NEM ID 

## Frank Therkildsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:17259299

IP: 93.163.xxx.xxx

2018-12-12 15:43:51Z

NEM ID 

## Anette Kjærulff Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Boax Ejendomsudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 212.130.xxx.xxx

2018-12-13 06:46:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V28PE-ZYFKX-FSF8P-TXMMWH-4UBNA-15T47

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>