

**Boca A/S**

**Strandkærvej 30**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 30 58 08 93**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 24/11 2016

---

Alex Mandrup Paulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Boca A/S  
Strandkærvej 30  
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 58 08 93  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Christian Flach Højgaard-Bülow, formand  
Alex Mandrup Paulsen  
Thorkild Mandrup Paulsen

### Direktion

Alex Mandrup Paulsen

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Danske Bank

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Boca A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. november 2016

### Direktion

Alex Mandrup Paulsen

### Bestyrelse

Christian Flach Højgaard-Bülow  
formand

Alex Mandrup Paulsen

Thorkild Mandrup Paulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Boca A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boca A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 vurdering 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 24. november 2016

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 1.009.023, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 18.992.809.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boca A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af ejendommenes direkte driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, der indgår i nettoomsætningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og autodrift.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages linære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.760.391</b>	<b>1.648.897</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(49.500)	(49.500)
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.710.891</b>	<b>1.599.397</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	(743.657)	252.514
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.967.234</b>	<b>1.851.911</b>
Finansielle omkostninger		(669.082)	(1.062.552)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.298.152</b>	<b>789.359</b>
Skat af årets resultat	3	(289.129)	(64.540)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.009.023</b>	<b>724.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.009.023	724.819
		<b>1.009.023</b>	<b>724.819</b>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	52.456.648	49.819.731
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>123.750</u>	<u>173.250</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>52.580.398</u></b>	<b><u>49.992.981</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>52.580.398</u></b>	<b><u>49.992.981</u></b>
Andre tilgodehavender		123.025	90.712
Periodeafgrænsningsposter		<u>59.333</u>	<u>59.333</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>182.358</u></b>	<b><u>150.045</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>106</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>182.358</u></b>	<b><u>150.151</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>52.762.756</u></b>	<b><u>50.143.132</u></b>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		6.500.000	1.500.000
Overført resultat		12.492.809	6.483.786
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>18.992.809</u></b>	<b><u>7.983.786</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	436.934	481.463
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>436.934</u></b>	<b><u>481.463</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.146.445	26.081.748
Anden gæld		0	4.500.000
Deposita		956.069	1.046.469
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>30.102.514</u></b>	<b><u>31.628.217</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.171.396	922.778
Kreditinstitutter		874.825	677.567
Gæld til associerede virksomheder		132.628	8.294.128
Selskabsskat		304.630	33.570
Anden gæld		747.020	121.623
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.230.499</u></b>	<b><u>10.049.666</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>33.333.013</u></b>	<b><u>41.677.883</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>52.762.756</u></b>	<b><u>50.143.132</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	1.500.000	6.483.786	7.983.786
Kontant kapitalforhøjelse	5.000.000	5.000.000	10.000.000
Årets resultat	0	1.009.023	1.009.023
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>6.500.000</b>	<b>12.492.809</b>	<b>18.992.809</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015/16 har ledelsen fastlagt det generelle afkastkrav i niveauet ca. 6%. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf. Enkelte ejendomme har et lavere afkast end 6%.

### 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
kr.	kr.

<u>(859.792)</u>	<u>0</u>
------------------	----------

Værdiregulering investeringsejendomme

<u><b>(859.792)</b></u>	<u><b>0</b></u>
-------------------------	-----------------

Værdireguleringer af finansielle forpligtelser

<u>116.135</u>	<u>252.514</u>
----------------	----------------

Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme

<u><b>116.135</b></u>	<u><b>252.514</b></u>
-----------------------	-----------------------

<u><b>(743.657)</b></u>	<u><b>252.514</b></u>
-------------------------	-----------------------



## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	333.630	43.570
Årets udskudte skat	(44.529)	20.970
Regulering af skat vedrørende tidligere år	28	0
	<u>289.129</u>	<u>64.540</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015		48.609.559
Tilgang i årets løb		<u>3.496.709</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>52.106.268</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015		1.210.172
Årets værdireguleringer		<u>(859.792)</u>
Værdireguleringer 30. september 2016		<u>350.380</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<u>52.456.648</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. oktober 2015	247.500
Kostpris 30. september 2016	247.500
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	74.250
Årets afskrivninger	49.500
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	123.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>123.750</b>

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 6.500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. oktober 2015	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	800.000
Tilgang i året	5.000.000	0	0	0	700.000
Afgang i året	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital</b>	<b>6.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2015	481.463	460.493
Hensat i året	<u>(44.529)</u>	<u>20.970</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2016</b>	<b><u>436.934</u></b>	<b><u>481.463</u></b>
Materielle anlægsaktiver	488.677	558.756
Prioritetsgæld	<u>(51.743)</u>	<u>(77.293)</u>
<b>I alt</b>	<b><u>436.934</u></b>	<b><u>481.463</u></b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	27.004.526	30.317.841	1.171.396	23.643.054
Anden gæld	4.500.000	0	0	0
Deposita	<u>1.046.469</u>	<u>956.069</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>I alt</b>	<b><u>32.550.995</u></b>	<b><u>31.273.910</u></b>	<b><u>1.171.396</u></b>	<b><u>23.643.054</u></b>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, t.kr. 31.193, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 52.457.