

# Boax Projektejendomme ApS

c/o CAMA Invest A/S  
Nørrebrogade 34, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 83 58 24

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2018

Dirigent:

.....  
Jeppe Daniel Aillaud





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Højbjerg, den 20. november 2018  
Direktion:

.....  
Anette Kjærulff Nielsen

.....  
Orla Dambo

.....  
Jeppe Daniel Aillaud

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Boax Projektejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boax Projektejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 20. november 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Frank Therkildsen  
statsautoriseret revisor  
mne32224



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Boax Projektejendomme ApS
Adresse, postnr., by	c/o CAMA Invest A/S Nørrebrogade 34, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	30 83 58 24
Stiftet	18. september 2007
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Anette Kjærulff Nielsen Orla Dambo Jeppe Daniel Aillaud
Revisor	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 4.603.823 kr. mod et overskud på 1.775.475 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 11.408.694 kr. Årets resultat er i væsentlig omfang påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

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

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	854.614	1.234.005
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.871.764	1.446.937
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	5.726.378	2.680.942
	Finansielle indtægter	506.532	0
	Finansielle omkostninger	-435.774	-424.483
	<b>Resultat før skat</b>	5.797.136	2.256.459
	Skat af årets resultat	-1.193.313	-480.984
	<b>Årets resultat</b>	4.603.823	1.775.475
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	4.603.823	1.775.475
		4.603.823	1.775.475

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

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsjendomme	35.000.000	30.000.000
		<u>35.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>35.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.542	134.237
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	61.966	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	217.726
	Andre tilgodehavender	158.270	18.632
	Periodeafgrænsningsposter	42.351	42.322
		<u>279.129</u>	<u>412.917</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>279.129</u>	<u>412.917</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>35.279.129</u>	<u>30.412.917</u>



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

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	11.283.694	6.679.871
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.408.694</b>	<b>6.804.871</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.893.300	2.638.021
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.893.300</b>	<b>2.638.021</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.138.056	8.708.167
	Gæld til tilknyttede virksomheder	371.722	0
		<b>8.509.778</b>	<b>8.708.167</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	948.000	530.000
	Gæld til banker	9.993.820	10.005.914
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.410	42.678
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.256.590
	Gæld til associerede virksomheder	4.122	0
	Anden gæld	351.804	426.676
	Periodeafgrænsningsposter	63.201	0
		<b>11.467.357</b>	<b>12.261.858</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.977.135</b>	<b>20.970.025</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>35.279.129</b>	<b>30.412.917</b>

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

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

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	4.904.396	5.029.396
Overført via resultatdisponering	0	1.775.475	1.775.475
<b>Egenkapital 1. oktober 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>6.679.871</b>	<b>6.804.871</b>
Overført via resultatdisponering	0	4.603.823	4.603.823
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>11.283.694</b>	<b>11.408.694</b>

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boax Projektejendomme 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.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendommenes drift og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### 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 m.v.

##### 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Værdiansættelsesmetoder, -teknikker og centrale forudsætninger er yderligere beskrevet i noterne til årsregnskabet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

##### 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.

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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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. 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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

### Noter

#### 2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2017	28.596.417
Tilgang i årets løb	128.235
Kostpris 30. september 2018	28.724.652
Opskrivninger 1. oktober 2017	1.403.583
Årets opskrivning	4.871.765
Opskrivninger 30. september 2018	6.275.348
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>35.000.000</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

#### 3 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 opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, kontraktslængder på lejekontrakter, større renoveringsarbejder m.v.

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

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Grenaa.

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Dagsværdien er baseret på følgende centrale forudsætninger:

- ▶ Afkastkravet udgør ca. 10%

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.686.056	548.000	8.138.056	5.973.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	771.722	400.000	371.722	0
	<b>9.457.778</b>	<b>948.000</b>	<b>8.509.778</b>	<b>5.973.000</b>

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

### Noter

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Investeringselskabet 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.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.686, er der afgivet ejerpantebreve, nom. t.kr. 13.911, i grunde og bygninger, der pr. statusdagen har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 35.000.

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut, t.kr. 9.994, er der afgivet ejerpantebreve, nom. t.kr. 25.000, i grunde og bygninger, der pr. statusdagen har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 35.000.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve for i alt nom. t.kr. 47.800, der 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Anette Kjærulff Nielsen

### Direktion

På vegne af: Boax Projektejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2018-11-30 12:24:11Z

NEM ID 

## Orla Dambo

### Direktion

På vegne af: Boax Projektejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 86.52.xxx.xxx

2018-12-02 19:18:29Z

NEM ID 

## Jeppe Daniel Aillaud

### Direktion

På vegne af: Boax Projektejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-301560724585

IP: 77.215.xxx.xxx

2018-12-03 07:38:33Z

NEM ID 

## Frank Therkildsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:17259299

IP: 145.62.xxx.xxx

2018-12-03 08:41:30Z

NEM ID 

## Jeppe Daniel Aillaud

### Dirigent

På vegne af: Boax Projektejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-301560724585

IP: 77.215.xxx.xxx

2018-12-03 08:45:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FBV00-0W0F6-5IKGM-4PKNI-S0SNN-0G0M8

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](mailto: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>