

Boax Projekt ejendomme ApS

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

CVR-nr. 30 83 58 24

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2019

Dirigent:

.....
Jeppe Daniel Aillaud





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boax Projektejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 4. december 2019
Direktion:

.....
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 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, du 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 4. december 2019

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

Morten Klarskov Larsen
statsautoriseret revisor
mne32736

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 2018 - 30. september 2019
Direktion	Jeppe Daniel Aillaud
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

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 2018/19 udviser et overskud på 1.804.532 kr. mod et overskud på 4.603.823 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 13.213.226 kr.

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 2018 - 30. september 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	2.472.373	854.614
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	267.980	4.871.764
	Resultat før finansielle poster	2.740.353	5.726.378
	Finansielle indtægter	2	506.532
2	Finansielle omkostninger	-426.699	-435.774
	Resultat før skat	2.313.656	5.797.136
	Skat af årets resultat	-509.124	-1.193.313
	Årets resultat	1.804.532	4.603.823
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.804.532	4.603.823
		1.804.532	4.603.823

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	37.600.000	35.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.000	0
		<u>37.626.000</u>	<u>35.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.626.000</u>	<u>35.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.559	16.542
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	61.966
	Andre tilgodehavender	42.155	157.270
	Periodeafgrænsningsposter	43.559	42.351
		<u>91.273</u>	<u>278.129</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>91.273</u>	<u>278.129</u>
	AKTIVER I ALT	<u>37.717.273</u>	<u>35.278.129</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	13.088.226	11.283.694
	Egenkapital i alt	13.213.226	11.408.694
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.340.458	3.893.300
	Hensatte forpligtelser i alt	4.340.458	3.893.300
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.580.978	8.138.056
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	371.722
		7.580.978	8.509.778
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	555.000	948.000
	Gæld til banker	9.917.914	9.993.820
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	237.375	106.410
	Gæld til tilknyttede virksomheder	568.024	0
	Gæld til associerede virksomheder	149	4.122
	Anden gæld	1.205.409	350.804
	Periodeafgrænsningsposter	98.740	63.201
		12.582.611	11.466.357
	Gældsforpligtelser i alt	20.163.589	19.976.135
	PASSIVER I ALT	37.717.273	35.278.129

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	6.679.871	6.804.871
Overført via resultatdisponering	0	4.603.823	4.603.823
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	11.283.694	11.408.694
Overført via resultatdisponering	0	1.804.532	1.804.532
Egenkapital 30. september 2019	125.000	13.088.226	13.213.226

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boax Projektejendomme ApS for 2018/19 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter i form af husleje indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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 2018 - 30. september 2019

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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati- onsselskabet.

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.

Værdreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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 tilgodehaven- de eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

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 gældsmetode 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

kr.	2018/19	2017/18
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.434	15.132
Andre finansielle omkostninger	415.265	420.642
	<u>426.699</u>	<u>435.774</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2018		28.724.653
Tilgang i årets løb		2.332.020
Kostpris 30. september 2019		<u>31.056.673</u>
Opskrivninger 1. oktober 2018		6.275.347
Årets opskrivning		267.980
Opskrivninger 30. september 2019		<u>6.543.327</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		<u>37.600.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

4 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.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.135.978	555.000	7.580.978	5.400.000
	<u>8.135.978</u>	<u>555.000</u>	<u>7.580.978</u>	<u>5.400.000</u>

6 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 kildekat på renter, royalties og udbytter.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.136, er der afgivet pant i grunde og bygninger, der pr. statusdagen har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 37.600.

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut, t.kr. 9.918, er der afgivet ejerpantebreve, nom. t.kr. 25.000, i grunde og bygninger, der pr. statusdagen har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 37.600.

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.”

Jeppe Aillaud

Direktør

På vegne af: Boax Projektejendomme ApS

Serienummer: CVR:30835824-RID:25191570

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-12-06 08:59:06Z

NEM ID 

Jeppe Aillaud

Dirigent

På vegne af: Boax Projektejendomme ApS

Serienummer: CVR:30835824-RID:25191570

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-12-06 08:59:06Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-12-06 11:23:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6W.GJ8-4HEIS-2E5EG-5TXWA-1JMVP-LEM40

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>