

Boligejendom ApS

Årsrapport 2016

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>27.4.</u> 20 <u>17</u>
Dirigent <u>ANDREAS GORDON ERREBO</u>



CVR-nr. 31 88 19 78, Nørregade 29, 5000 Odense C
Årsrapporten indeholder 18 sider

Indholdsholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegninger.....	3
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2016	8
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	15
Noter.....	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boligejendom ApS for 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. januar 2017



Peter Cederfeld
Adm. direktør



Peter Kjølby
Vicedirektør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Boligejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligejendom ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.

Odense, den 26. januar 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Boligejendom ApS

Nørregade 29

5000 Odense C

Telefon : 70 11 06 06

CVR.nr.	31 88 19 78
Stiftet	10. december 2008
Hjemsteds kommune	Odense
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

Ejerskab Samtlige kapitalandele ejes af Realdania By & Byg A/S
Jarmers Plads 2, 1551 København V

Direktion

Peter Cederfeld

Peter Kjølby

Revision

ERNST & YOUNG, Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2017.

Ledelsesberetning

Årsberetning

Selskab

Boligejendom ApS er et 100 % ejet datterselskab af Realdania By & Byg A/S. Selskabet blev etableret som et led i restruktureringen af Kuben A/S-koncernen ultimo 2008.

Selskabets hovedaktivitet er salg og udvikling af fast ejendom.

Organisation

Boligejendom ApS har ingen ansatte udover direktionen.

Der er indgået kontrakter med eksterne parter for håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat blev et overskud på 27.761 tkr. I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber med 24.159 tkr. Egenkapital pr. 31. december 2016 udgør 72.439 tkr. Varebeholdningen består udelukkende af 2 tilbageværende grunde.

Egenkapitalen for det helejede datterselskab Jord og Boligejendom ApS i likvidation er ultimo 2016 reetableret efter indgået forlig i en større retssag. Reetableringen påvirker årets resultat positivt med 14.258 tkr.

Forventninger til fremtiden

I 2017 fortsættes frasalg af varebeholdning (grunde). Det forventes at varebeholdningen kan realiseres i løbet af året.

Budget for 2017 udviser et underskud i niveauet 2.000 tkr. til 2.500 tkr. efter skat, men før indregning af resultatandele i tilknyttede virksomheder. Eventuel gevinst ved salg af varebeholdning (grunde) i 2017 er ikke indregnet.

Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Boligejendom ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskab for 2016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligejendom ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af pengestrømsopgørelse.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens § 112.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår gevinst/tab ved salg af fast ejendom, værdireguleringer (nedskrivninger), ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og andre indtægter.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

Årsregnskab for 2016

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Varebeholdninger

Varelager består af grunde, der er anskaffet med videresalg for øje.

Grunde værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grunde, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører mfl. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som forbedrer ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Grunde nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

Årsregnskab for 2016

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtigelser

Hensatte forpligtigelser er øvrige eksisterende forpligtigelser for virksomheden opstået som et resultat af tidligere begivenheder, og hvis indfrielse forventes at medføre afståelse af fremtidige økonomiske fordele.

Kortfristede forpligtigelser

Kortfristede forpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Årsregnskab for 2016

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

"Pengestrømsopgørelsen" viser Boligejendom ApS' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrømme fra primære aktiviteter

"Pengestrøm driftsaktivitet" opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

"Pengestrøm investeringsaktivitet" omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

"Pengestrøm finansieringsaktivitet" omfatter kapitaltilførsel og kapitaltilskud samt ændringer i langfristede gældsforpligtelser.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Årsregnskab 2016

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
Bruttofortjeneste		2.266	1.721
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	24.159	-1.374
Resultat før finansielle poster		26.425	347
Finansielle indtægter	1	2.444	2.438
Finansielle omkostninger	2	-1.502	-1.909
Resultat før skat		27.367	876
Skat af årets resultat	3	394	-437
Årets resultat		27.761	439
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		27.761	439
		27.761	439

Årsregnskab for 2016

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2016	2015
Langfristede aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	25.765	0
		25.765	0
Langfristede aktiver i alt		25.765	0
Kortfristede aktiver			
Varebeholdning			
Grunde		8.130	8.950
		8.130	8.950
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg		0	5.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.120	66.024
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	491	901
Andre tilgodehavender		366	565
		58.977	73.115
Likvide beholdninger		24.904	22.639
Kortfristede aktiver i alt		92.011	104.704
AKTIVER I ALT		117.776	104.704

Årsregnskab for 2016

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2016	2015
Egenkapital	6		
Anpartskapital		125	125
Overført resultat		72.314	44.553
Egenkapital i alt		72.439	44.678
Hensatte forpligtigelser			
Hensatte forpligtigelser		0	4.000
Hensatte forpligtigelser i alt		0	4.000
Kortfristede forpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.926	53.082
Anden gæld		1.078	2.708
Udskudt skat	4	333	236
Kortfristede forpligtelser i alt		45.337	56.026
Passiver i alt		117.776	104.704
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Årsregnskab for 2016

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets resultat før skat	27.367	876
Reguleringer:		
Resultat af kapitalandele	-25.765	1.374
Andre reguleringer	-4.000	-873
Ændring i driftskapital	5.014	10.139
Betalt skat	901	-3.663
Pengestrømme fra primære aktiviteter	<u>3.517</u>	<u>7.853</u>
Ændring lån til tilknyttede virksomheder	-9.156	-44.177
Ændring tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	7.904	-11.699
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-1.252</u>	<u>-55.876</u>
Årets pengestrøm	2.265	-48.024
Likvider, primo	<u>22.639</u>	<u>70.663</u>
Likvider, ultimo	<u>24.904</u>	<u>22.639</u>

Årsregnskab for 2016

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.393	2.117
Øvrige renteindtægter	51	321
	<u>2.444</u>	<u>2.438</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.485	1.872
Øvrige renteomkostninger	17	37
	<u>1.502</u>	<u>1.909</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	491	901
Årets regulering af udskudt skat	-97	-1.338
	<u>394</u>	<u>-437</u>
4 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-236	1.102
Årets regulering af udskudt skat	-97	-1.338
	<u>-333</u>	<u>-236</u>

Årsregnskab for 2016

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2016	2015
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	479.282	479.282
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	479.282	479.282
Værdiregulering primo	-479.282	-479.282
Årets resultat	24.159	-1.374
Årets afgang	0	0
Regulering af værdi af tilknyttede virksomheder modregnet i tilgodehavender tilknyttede virksomheder	1.606	1.374
Værdireguleringer ultimo	-453.517	-479.282
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.765	0

Navn og hjemsted	Ejerandel	Boligejendom ApS' andel af egenkapital	Boligejendom ApS' andel af årets resultat efter skat
Jord og Boligejendom ApS i likvidation, Odense	100 %	14.258	14.258
Værløse Grunde ApS, Odense	100 %	0	-2.953
Værløse Jonstrup ApS, Odense	100 %	11.507	12.854

Årsregnskab for 2016

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	125	44.553	44.678
Overført jf. resultatdisponeringen	0	27.761	27.761
Saldi ultimo	125	72.314	72.439

Anpartskapitalen udgør 125.000 kr. fordelt i anparter à 1.000 kr. og multipla heraf.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har givet tilsagn om at indestå for budgetteret driftsunderskud og aktuelt kapitaltab indtil udgangen af 2017 i Værløse Grunde ApS.

Erklæringen omfatter ikke helt ekstraordinære uforudsete forhold, som ikke er kendt for ledelsen på underskrifttidspunktet.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i foreningen Realdania. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsaflægningen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

8 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer af Realdania By & Byg A/S, som har bestemmende indflydelse på Boligejendom ApS.

Herudover henvises til de i note 5 oplyste selskaber, der ligeledes er nærtstående parter.

Boligejendom ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.