

Boligejendom ApS

Årsrapport 2015

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>28/4</u> 20 <u>16</u>
Dirigent <u>Jørn Koefoed</u> JØRN KOEFØED

Indholdsholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Årsberetning.....	6
Årsregnskab for 2015	7
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boligejendom ApS for 1. januar - 31. december 2015.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. februar 2016



Peter Cederfeld
Adm. direktør



Peter Kjølby
Vicedirektør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapital ejeren i Boligejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boligejendom ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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.

Odense, den 1. februar 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor



Lars Mortensen Bjerg
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 Kjølbj

Revision

ERNST & YOUNG, Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2016.

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 0,4 mio. kr. I årets resultat udgør resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber -1,4 mio. kr. Egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 44,7 mio. kr. De sidste ejendomme i porteføljen er frasolgt. Der resterer alene 3 grunde.

Forventninger til fremtiden

I 2016 fortsættes frasalg af varebeholdning (grunde). Det forventes at varebeholdningen kan realiseres i løbet af året.

Budget for 2016 udviser et resultat i niveau 2,0 til 2,5 mio. kr. efter skat, men før indregning af resultatandele i tilknyttede virksomheder.

Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Boligejendom ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Årsregnskab for 2015

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligejendom ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af ledelsesberetning og 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 2015

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 posterings 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 2015

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 gældsmetode 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 gældsforpligtigelser

Kortfristede gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab for 2015

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm driftsaktivitet

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

Pengestrøm investeringsaktivitet

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

Pengestrøm finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Årsregnskab 2015

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		1.721	-1.450
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-1.374	13.925
Resultat før finansielle poster		347	12.475
Finansielle indtægter	1	2.438	3.206
Finansielle omkostninger	2	-1.909	-3.429
Resultat før skat		876	12.252
Skat af årets resultat	3	-437	393
Årets resultat		439	12.645
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		439	12.645
		439	12.645

Årsregnskab for 2015

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2015	2014
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
		0	0
Anlægsaktiver i alt		0	0
 Omsætningsaktiver			
Varebeholdning			
Grunde		8.950	26.205
		8.950	26.205
 Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg		5.625	1.950
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		66.024	55.698
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		901	322
Andre tilgodehavender		565	621
Udskudt skat	4	0	1.102
		73.115	59.693
Likvide beholdninger		22.639	70.663
Omsætningsaktiver i alt		104.704	156.561
AKTIVER I ALT		104.704	156.561

Årsregnskab for 2015

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2015	2014
Egenkapital	6		
Anpartskapital		125	125
Overført resultat		44.553	44.114
Egenkapital i alt		44.678	44.239
Hensatte forpligtigelser			
Hensatte forpligtigelser		4.000	5.000
Hensatte forpligtigelser i alt		4.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.082	97.259
Anden gæld		2.708	10.063
Udskudt skat	4	236	0
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		56.026	107.322
Passiver i alt		104.704	156.561
Eventualforpligtigelser	7		
Ejerforhold	8		

Årsregnskab for 2015

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat før skat	876	12.252
Reguleringer:		
Resultat af kapitalandele	1.374	-13.925
Andre reguleringer	-873	-3.282
Ændring i driftskapital	10.139	16.969
Betalt skat	-3.663	917
Pengestrøm driftsaktivitet	<u>7.852</u>	<u>12.931</u>
Modtaget udbytte og likviditetsprovenu	0	38.328
Pengestrøm investeringsaktivitet	<u>0</u>	<u>38.328</u>
Ændring lån til tilknyttede virksomheder	-44.177	-40.156
Ændring tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	-11.699	3.807
Ændring af langfristet gæld	0	-135
Pengestrøm finansieringsaktivitet	<u>-55.876</u>	<u>-36.484</u>
Årets pengestrøm	-48.024	14.775
Likvider, primo	<u>70.663</u>	<u>55.888</u>
Likvider, ultimo	<u><u>22.639</u></u>	<u><u>70.663</u></u>

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.117	1.946
Øvrige renteindtægter	321	1.260
	<u>2.438</u>	<u>3.206</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.872	3.412
Øvrige renteomkostninger	37	17
	<u>1.909</u>	<u>3.429</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	901	322
Årets regulering af udskudt skat	-1.338	71
	<u>-437</u>	<u>393</u>
4 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	1.102	1.031
Årets regulering af udskudt skat	-1.338	71
	<u>-236</u>	<u>1.102</u>

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2015	2014
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	479.282	479.442
Årets afgang	0	-160
Kostpris ultimo	479.282	479.282
Værdiregulering primo	-479.282	-458.409
Årets resultat	-1.374	13.925
Modtaget udbytte	0	-20.850
Årets afgang	0	-17.318
Værdi tilknyttede virksomheder modregnet i tilgodehavender tilknyttede virksomheder	1.374	3.370
Værdireguleringer ultimo	-479.282	-479.282
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	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 %	0	0
Værløse Grunde ApS, Odense	100 %	-10.776	-964
Værløse Jonstrup ApS, Odense	100 %	-1.347	-410

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	125	44.114	44.239
Overført jf. resultatdisponeringen	0	439	439
Saldi ultimo	125	44.553	44.678

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 2016, i 2 af 2 tilknyttede Værløse-selskaber.

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 dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsaflæggelsen, 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.