

Boligejendom ApS

Årsrapport 2019

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 30. april 2020
 Dirigent: Anna Hygum Clausen

CVR-nr. 31 88 19 78, Nørregade 29, 5000 Odense C
Årsrapporten indeholder 17 sider

Indholdsholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegninger.....	3
Ledelsesberetning.....	6
Selskabsoplysninger.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2019	8
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boligejendom ApS for 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. februar 2020



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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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".

Uafhængighed

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 regnskabsbrugere 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 3. februar 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949

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 30. april 2020.

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 aftaler med eksterne parter og moderselskabet 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 underskud på 1.999 tkr. I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber med et underskud på 525 tkr. Egenkapital pr. 31. december 2019 udgør 46.383 tkr.

Varebeholdningen består af et tilbageværende grundareal, som består af 8 parcelhusgrunde og en mindre ejendom.

I november 2019 blev det helejede datterselskab Jord og Boligejendom ApS i likvidation likvideret. Likvidationsudlodning udgjorde 13.972 tkr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Den 1. januar 2020 sælges grundareal med de 8 parcelhusgrunde. Det forventes ligeledes at den sidste mindre ejendom i porteføljen sælges i løbet af 2020.

I 2020 budgetteres med et underskud på 300 tkr.

Årsregnskab 2019

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste		-1.625	-4.931
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	-525	58.962
Resultat før finansielle poster		-2.150	54.031
Finansielle indtægter	3	49	33
Finansielle omkostninger	4	-160	-564
Resultat før skat		-2.261	53.500
Skat af årets resultat	5	262	1.202
Årets resultat		-1.999	54.702
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	60.000
Overført resultat		-1.999	-5.298
		-1.999	54.702

Årsregnskab for 2019

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2019	2018
Langfristede aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	14.497
		0	14.497
Langfristede aktiver i alt		0	14.497
Kortfristede aktiver			
Varebeholdning			
Grunde		6.160	8.855
		6.160	8.855
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg		3.340	1.959
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.354	5.559
Udskudt skat	6	1.252	2.901
Andre tilgodehavender		173	138
Tilgodehavende sambeskatning	5	2.169	0
		24.288	10.557
Likvide beholdninger		25.043	80.032
Kortfristede aktiver i alt		55.491	99.444
AKTIVER I ALT		55.491	113.941

Årsregnskab for 2019

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2019	2018
Egenkapital	8		
Anpartskapital		125	125
Overført resultat		46.258	108.257
Egenkapital i alt		46.383	108.382
Hensatte forpligtigelser			
Hensatte forpligtigelser		5.691	5.512
Hensatte forpligtigelser i alt		5.691	5.512
Kortfristede forpligtigelser			
Periodeafgrænsningsposter		2.450	0
Anden gæld		967	47
Kortfristede forpligtigelser i alt		3.417	47
Passiver i alt		55.491	113.941
Eventualforpligtigelser	9		
Ejerforhold	10		

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2019	2018
Årets resultat før skat	-2.261	53.500
Reguleringer:		
Resultat af kapitalandele	525	-58.962
Andre reguleringer	179	-618
Ændring i driftskapital	4.391	-3.719
Betalt skat	0	-2.064
Pengestrømme fra primære aktiviteter	2.834	-11.863
Salg kapitalandele i tilknyttet virksomhed	0	84.810
Udbetalt udbytte	-60.000	0
Likvidationsudlodning Jord og Boligejendom ApS	13.972	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-46.028	84.810
Ændring lån til tilknyttede virksomheder	0	-14.588
Ændring tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	-11.795	-264
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-11.795	-14.852
Årets pengestrøm	-54.989	58.095
Likvider, primo	80.032	21.937
Likvider, ultimo	25.043	80.032

Årsregnskab for 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligejendom ApS for 2019 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 2019

Noter

1 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

Varebeholdninger består af grunde og en ejendom, der er anskaffet med videresalg for øje.

Varebeholdninger 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.

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

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.

Årsregnskab for 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 forpligtelser

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

Kortfristede forpligtelser

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

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 for 2019

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

2 Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Boligejendom ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2019.

	2019	2018
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41	0
Øvrige renteindtægter	8	33
	<u>49</u>	<u>33</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-488
Øvrige renteomkostninger	-160	-76
	<u>-160</u>	<u>-564</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.911	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.649	1.202
	<u>262</u>	<u>1.202</u>

Tilgodehavende sambeskatningsbidrag udgør 2.169 tkr., heraf vedrører 258 tkr. selskabet Jord og Boligejendom ApS i likvidation, der blev likvideret i 2019. Restbeløb på 1.911 tkr. svarer til årets aktuelle skat.

6 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	2.901	1.699
Årets regulering af udskudt skat	-1.649	1.202
	<u>1.252</u>	<u>2.901</u>

Årsregnskab for 2019

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2019	2018
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	479.122	479.202
Årets afgang	-479.122	-80
Kostpris ultimo	0	479.122
Værdiregulering primo	-464.625	-438.858
Årets resultat	-525	58.962
Årets afgang	465.150	-84.730
Værdireguleringer ultimo	0	-464.625
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	14.497
Navn og hjemsted	Ejerandel	Boligejendoms ApS' andel af egenkapital
Jord og Boligejendom ApS i likvidation, Odense	100 %	Boligejendoms ApS' andel af årets resultat efter skat
		0
		-525

Årsregnskab for 2019

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

8 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo	125	48.257	60.000	108.382
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-1.999	0	-1.999
Udloddet udbytte	0	0	-60.000	-60.000
Saldi ultimo	125	46.258	0	46.383

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

9 Eventualforpligtelser

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 regnskabsaflæggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

10 Ejerforhold

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

Boligejendom ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.