

BoStad Holding ApS

Bryghuspladsen 8, 3. tv., 1473 København K

Årsrapport for perioden
1. juli 2019 – 30. juni 2020

CVR-nr.: 34 20 59 81

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets
ordinære generalforsamling den 30. november 2020

Dirigent: Michael Brichmann Andersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for BoStad Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2020

Direktion

William Kanta

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BoStad Holding ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for BoStad Holding ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. Fejlinformation 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 konklusioner 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

København, den 30. november 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Chris Middelhede

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45823

Selskabsoplysninger

SELSKABET

BoStad Holding ApS
Bryghuspladsen 8, 3. tv.
1473 København K

CVR-nr.: 34 20 59 81

Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

DIREKTION

William Kanta

REVISOR

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

MODERVIRKSOMHED

BoStad A/S, København

DATTERVIRKSOMHEDER

BoStad DS 1 ApS, Aarhus
BoStad DS 2 ApS, Aarhus
BoStad DS 4 ApS, Aarhus
BoStad DS 7 ApS, Aarhus
BoStad DS 8 ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets formål er at eje samt at udarbejde forretningsplaner for og administrere andre selskaber.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets bruttotab udgør TDKK 3.028 mod TDKK 438 sidste år. Årets resultat er væsentligt påvirket af negative dagsværdireguleringer af kapitalandele på TDKK 5.285 som er foretaget i regnskabsåret. Årets resultat efter skat udgør TDKK -10.079 mod TDKK -8.112 sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Efter disponering af årets resultat, udgør selskabets egenkapital pr. 30. juni 2020 TDKK 95.767.

Selskabet og koncernen vurderer at have tilstrækkelig likviditet til sikring af den fremtidige drift og betaling af selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har ikke været og forventes ikke at blive væsentligt påvirket af Corona-situationen.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet yderligere begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSKLASSE

Årsrapporten for BoStad Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en regnskabsklasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for regnskabsklasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

BRUTTOTAB

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder samt gevinst ved frasalg af tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder og indgår i sambeskatningen med CL Denmark ApS som administrationsselskab.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab efter en individuel vurdering.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT (FORTSAT)

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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 i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
Bruttotab	-3.027.703	-438.488
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.284.713	-5.685.531
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.347	55.637
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.125.222	-2.660.082
Resultat før skat	-11.431.291	-8.728.464
2 Skat af årets resultat	1.352.247	616.093
Årets resultat	-10.079.044	-8.112.371
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	-10.079.044	-8.112.371
Disponeret i alt	-10.079.044	-8.112.371

Aktiver pr. 30. juni

Note	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	171.950.712	115.468.992
4 Andre tilgodehavender	6.532.794	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	178.483.506	115.468.992
Anlægsaktiver i alt	178.483.506	115.468.992
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.347	1.064.807
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.853.029	1.174.753
Andre tilgodehavender	0	842.158
Periodeafgrænsningsposter	284.524	0
Udskudt skat	115.311	115.311
Tilgodehavender i alt	2.259.211	3.197.029
Likvide beholdninger	4.212.747	11.104.041
Omsætningsaktiver i alt	6.471.958	14.301.070
Aktiver i alt	184.955.464	129.770.062

Passiver pr. 30. juni

Note		2019/20	2018/19
		DKK	DKK
5	Selskabskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	95.267.498	66.601.239
	Egenkapital i alt	95.767.498	67.101.239
	Gæld til tilknyttede virksomheder	89.063.698	62.603.612
	Anden gæld	124.268	65.211
	Kortfristede forpligtelser i alt	89.187.966	62.668.823
	Gældsforpligtelser i alt	89.187.966	62.668.823
	Passiver i alt	184.955.464	129.770.062

Noter uden henvisning:

- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Koncernforhold

Noter

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	2.373.225	2.592.709
Andre finansielle omkostninger	751.996	67.373
Øvrige finansielle omkostninger	3.125.221	2.660.082

2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-1.352.247	-500.782
Årets regulering af udskudt skat	0	-115.311
Skat af årets resultat	-1.352.247	-616.093

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	121.996.681	105.824.127
Tilgang i årets løb	70.647.717	16.172.554
Afgang i årets løb	-20.693.685	0
Kostpris 30. juni	171.950.713	121.996.681
Nedskrivninger 1. juli	-6.527.689	0
Nedskrivninger	0	-6.527.689
Tilbageførsel af nedskrivninger	6.527.689	0
Nedskrivninger 30. juni	0	-6.527.689
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	171.950.713	115.468.992

Hovedtal for de tilknyttede virksomheder ifølge de seneste godkendte årsrapporter:

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos BoStad Holding ApS
BoStad DS 1 ApS, Aarhus	100%	164.728.440	40.719.989	87.912.567
BoStad DS 2 ApS, Aarhus	100%	81.037.378	-16.077.802	60.044.544
BoStad DS 4 ApS, Aarhus	100%	17.092.975	1.620.672	2.258.277
BoStad DS 7 ApS, Aarhus	100%	12.947.071	13.439.375	10.672.554
BoStad DS 8 ApS, Aarhus	100%	10.407.737	11.266.884	11.062.771
		286.213.601	50.969.118	171.950.713

Noter

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
4 Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. juli	0	0
Tilgang i årets løb	6.532.794	0
Kostpris 30. juni	6.532.794	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	6.532.794	0

Det fulde tilgodehavende forventes indfriet i 2021/22.

5 Selskabskapital

Selskabskapital 1. juli	500.000	500.000
Selskabskapital 30. juni	500.000	500.000

Anpartskapitalen består af 500 anparter a DKK 1.000 og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6 Overført resultat

Overført resultat 1. juli	66.601.239	74.713.610
Koncerntilskud o.l.	38.745.303	0
Årets overførte resultat	-10.079.044	-8.112.371
Overført resultat 30. juni	95.267.498	66.601.239

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i datterselskabet BoStad DS 1 ApS på i alt DKK 84,8 mio. har selskabet afgivet selvskyldnerkaution og givet pant i datterselskabets kapitalandele.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i datter-datterselskabet Beringshave ApS på i alt DKK 327,5 mio. har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i datterselskabet BoStad DS 2 ApS på i alt DKK 609,4 mio. har selskabet afgivet selvskyldnerkaution og givet pant i datterselskabets kapitalandele.

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskabet BoStad DS 4 ApS på i alt DKK 113,7 mio. har selskabet givet pant i datterselskabets kapitalandele.

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskabet BoStad DS 7 ApS på i alt DKK 44,3 mio. har selskabet givet pant i datterselskabets kapitalandele.

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskabet BoStad DS 8 ApS på i alt DKK 52,1 mio. har selskabet givet pant i datterselskabets kapitalandele.

Noter

8 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CL Denmark ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Fællesregistrering

Selskabet indgår i en fællesregistrering vedrørende moms med koncernens øvrige selskaber, og selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for moms med de øvrige selskaber, der indgår i fællesregistreringen.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern

BoStad A/S, Bryghuspladsen 8, 3. tv., 1473 København K, CVR-nr. 29246491.