
BOA Ejendomme IVS

Sangildvej 19, 7470 Karup J

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 5/12 - 30/6)

CVR-nr. 39 13 82 20

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/12 2018

Bjørn Bitsch
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 5. december 2017 - 30. juni 2018 4

Balance 30. juni 2018 5

Noter til årsregnskabet 6

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. december 2017 - 30. juni 2018 for BOA Ejendomme IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 28. december 2018

Direktion

Bjørn Bitsch

Oluf Bitsch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i BOA Ejendomme IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for BOA Ejendomme IVS for regnskabsåret 5. december 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. december 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor
mne34366

Selskabsoplysninger

Selskabet

BOA Ejendomme IVS
Sangildvej 19
7470 Karup J

CVR-nr.: 39 13 82 20
Regnskabsperiode: 5. november 2017 - 30. juni 2018
Hjemstedskommune: Silkeborg

Direktion

Bjørn Bitsch
Oluf Bitsch

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse

5. december 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK
Bruttofortjeneste		47.024
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.626
Resultat før finansielle poster		38.398
Finansielle omkostninger		-60.375
Resultat før skat		-21.977
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-21.977

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-21.977
		-21.977

Balance 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>30/6 2018</u> DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger		1.896.586
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.896.586</u>
Anlægsaktiver		<u>1.896.586</u>
Aktiver		<u>1.896.586</u>
Passiver		
Selskabskapital		100
Overført resultat		-21.977
Egenkapital	3	<u>-21.877</u>
Deposita		32.750
Anden gæld		1.885.713
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.918.463</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.918.463</u>
Passiver		<u>1.896.586</u>
Væsentligste aktiviteter	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4	
Anvendt regnskabspraksis	5	

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har i regnskabsåret købt, renoveret og udlejet ejendommen beliggende Voldgade 25 i Horsens.

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 5. december	0
Tilgang i årets løb	1.905.212
Kostpris 30. juni	<u>1.905.212</u>
Ned- og afskrivninger 5. december	0
Årets afskrivninger	8.626
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>8.626</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.896.586</u>

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 5. december	100	0	100
Årets resultat	0	-21.977	-21.977
Egenkapital 30. juni	<u>100</u>	<u>-21.977</u>	<u>-21.877</u>

Noter til årsregnskabet

30/6 2018

DKK

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for den af sælgerne af ejendommen anvendte bankkonto, som endnu ikke er gældsoverdraget til selskabet:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.896.586
---	-----------

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BOA Ejendomme IVS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder vedrørende ejendommens drift samt administrationsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Boligejendomme	50 år
----------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Restværdien er skønsmæssigt opgjort til 50 % af bygningens anskaffessum.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.