

---

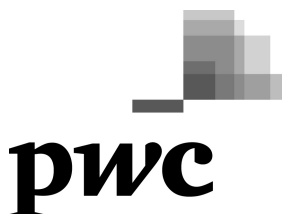
***Boliginvest København ApS***  
**Årsrapport for 2013/14**  
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 28 97 66 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /4 2015

Johnny Bihl  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Boliginvest København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. april 2015

**Direktion**

Johnny Bihl

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Boliginvest København ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boliginvest København ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvori der redegøres for koncernens likviditetsmæssige situation.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 8. april 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Boliginvest København ApS  
Voldbjergvej 16 A 1  
8240 Risskov

CVR-nr.: 28 97 66 07  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Johnny Bihl

**Revision**

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

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet SE Ejendomme, Aarhus ApS, som har hjemsted i Aarhus.

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at være holdingselskab, herunder drive investeringsvirksomhed samt køb og salg af fast ejendom, samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabet har i det forløbne år arbejdet videre med salg af dets portefølje af ejerlejligheder beliggende i det storkøbenhavnske område.

Årets resultat anses af ledelsen som værende utilfredsstillende.

For regnskabsåret 2014/15 forventes et underskud.

## Kapitalberedskabet

Selskabet er et datterselskab i SE Ejendomme, Aarhus koncernen. Som følge af koncernens likviditetsmæssige udfordringer er der indgået en aftale med koncernens finansielle kreditorer om at stille et passende likviditetsberedskab til rådighed i regnskabsåret 2014/15.

## Strategi og målsætninger

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der vil fortsat ske frasalg af selskabets lejligheder i takt med, at disse bliver ledige.

### Begivenheder efter balancedagen

Datterselskabet Komplementarselskabet Nord Invest I ApS er afhændet efter regnskabsårets udløb til den regnskabsmæssige værdi.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2013/14 DKK	2012/13 (15 mdr.) DKK
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>3.692.449</b>	<b>6.149.193</b>
Andre eksterne omkostninger		-4.292.675	-4.670.499
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-600.226</b>	<b>1.478.694</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg	3	4.696.269	3.601.738
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>4.096.043</b>	<b>5.080.432</b>
Personaleomkostninger		-60.883	-81.669
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.035.160</b>	<b>4.998.763</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-112.903	414
Finansielle indtægter		1.997	1.536.540
Finansielle omkostninger	4	-8.084.820	-7.261.074
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.160.566</b>	<b>-725.357</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.160.566</b>	<b>-725.357</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-4.160.566	-725.357
		<b>-4.160.566</b>	<b>-725.357</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		89.000.000	107.594.070
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>89.000.000</b>	<b>107.594.070</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	112.903
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>112.903</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>89.000.000</b>	<b>107.706.973</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.290.000	9.033.726
Andre tilgodehavender		63.196	315.892
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.353.196</b>	<b>9.349.618</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.670.850</b>	<b>2.784.655</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.024.046</b>	<b>12.134.273</b>
<b>Aktiver</b>		<b>95.024.046</b>	<b>119.841.246</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-25.498.342	-21.337.775
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-25.348.342</b>	<b>-21.187.775</b>
Gæld til realkreditinstitutter		57.920.674	81.855.936
Deposita og forudbetalt leje		322.476	578.979
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>58.243.150</b>	<b>82.434.915</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.707.960	0
Kreditinstitutter		2.151.776	6.118.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7.168
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.513.916	45.048.128
Anden gæld		9.755.586	7.420.016
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>62.129.238</b>	<b>58.594.106</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>120.372.388</b>	<b>141.029.021</b>
<b>Passiver</b>		<b>95.024.046</b>	<b>119.841.246</b>
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsrapporten

## 1 Den finansielle situation

SE Ejendomme, Aarhus koncernens drift har ikke genereret tilstrækkelig likviditet til at servicere koncernens finansielle forpligtelser. Koncernen har derfor indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer et passende likviditetsberedskab for regnskabsåret 2014/15.

Der henvises desuden til ledelsens beretning vedrørende forventninger for det kommende år.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme består i et vist omfang af langsomt omsættelige ejendomme. Som følge heraf er værdiansættelsen af selskabets ejendomme forbundet med usikkerhed.

	2013/14 DKK	2012/13 (15 mdr.) DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3.629.605	1.464.761
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	1.066.664	2.136.977
	<b>4.696.269</b>	<b>3.601.738</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.745.923	2.952.254
Andre finansielle omkostninger	5.338.897	4.308.820
	<b>8.084.820</b>	<b>7.261.074</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	117.674.346
Tilgang i årets løb	27.159
Afgang i årets løb	<u>-22.250.834</u>
Kostpris 30. september	<u>95.450.671</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-10.080.276
Årets værdireguleringer	1.572.154
Årets tilbageførsler af værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>2.057.451</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-6.450.671</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>89.000.000</u></b>

## 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2014	2013
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	<u>131.250</u>	<u>131.250</u>
Kostpris 30. september	<u>131.250</u>	<u>131.250</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-18.347	-18.761
Årets resultat	<u>-112.903</u>	<u>414</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-131.250</u>	<u>-18.347</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>112.903</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Komplementarselskabet Nord Invest I ApS	Aarhus N	125.000	100%	-45.897.237	-46.010.140

# Noter til årsrapporten

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	150.000	-21.337.776	-21.187.776
Årets resultat	0	-4.160.566	-4.160.566
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>150.000</b>	<b>-25.498.342</b>	<b>-25.348.342</b>

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt DKK 1.000.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2014 DKK	2013 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	42.766.462	63.951.377
Mellem 1 og 5 år	15.154.212	17.904.559
Langfristet del	57.920.674	81.855.936
Inden for 1 år	1.707.960	0
	<b>59.628.634</b>	<b>81.855.936</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	322.476	578.979
Langfristet del	322.476	578.979
Inden for 1 år	0	0
	<b>322.476</b>	<b>578.979</b>

# Noter til årsrapporten

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld TDKK 61.780 er der givet pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september udgør TDKK 89.000.

### Diverse

Af likvidebeholdninger indestår TDKK 4.932 på deponeringskonti fra salg i regnskabsåret.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Boliginvest København ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets regnskabsår blev omlagt i 2012/13. Som følge heraf omfatter sammenligningstallene en periode på 15 måneder.

### 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

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af handelsejendomme til genindvindingsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt gevinster ved salg".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

# Regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten ”Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder”.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt gevinster, tab og værdireguleringer på finansielle instrumenter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er selskabet omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Effekten af en eventuel rentefradragsbegrænsning indregnes først i det efterfølgende regnskabsår, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort og størrelsen af rentefradragsbegrænsningen derfor er kendt.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, 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 m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger som forbedrer ejendommenes værdi, herunder afholdte omkostninger, der medfører en forøgelse af ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver, idet salget forventes at strække sig over en årrække. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

## Regnskabspraksis

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsfræførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

# **Regnskabspraksis**

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.