
Boliginvest København ApS

Voldbjergvej 16 A 1, 8240 Risskov

Årsrapport for 2014/15

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 28 97 66 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/3 2016

Johnny Bihl
Dirigent



pwc

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 årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2016

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 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 1, hvori der redegøres for koncernens likviditetsmæssige situation. Det fremgår heraf, at ledelsen anser det for overvejende sandsynligt, at der efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 sker forlængelse af den nugældende aftale med de finansielle kreditorer, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet efter udløbet af regnskabsåret 2015/16. Såfremt dette imod ledelsens forventning ikke sker, vil der ikke være fortsat drift.

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 15. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
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

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 acceptabelt.

For regnskabsåret 2015/16 forventes et underskud før værdireguleringer.

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 indtil udløbet af regnskabsåret 2015/16.

Efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 er selskabets fortsatte drift betinget af, at aftalen forlænges, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet. Det er ledelsens forventning, at dette vil ske.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsregnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		3.033.692	3.692.449
Andre eksterne omkostninger		-2.071.075	-4.292.675
Bruttoresultat før værdireguleringer		962.617	-600.226
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg	3	9.400.416	4.696.269
Bruttoresultat efter værdireguleringer		10.363.033	4.096.043
Personaleomkostninger	4	-3.892	-60.883
Resultat før finansielle poster		10.359.141	4.035.160
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	-112.903
Finansielle indtægter		609.868	1.997
Finansielle omkostninger	5	-5.737.251	-8.084.820
Resultat før skat		5.231.758	-4.160.566
Skat af årets resultat	6	382.384	0
Årets resultat		5.614.142	-4.160.566

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		5.614.142	-4.160.566
		5.614.142	-4.160.566

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		86.700.000	89.000.000
Materielle anlægsaktiver	7	86.700.000	89.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		86.700.000	89.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		870.000	3.290.000
Andre tilgodehavender		50.870	63.196
Tilgodehavender		920.870	3.353.196
Likvide beholdninger		1.971.814	4.932.962
Omsætningsaktiver		2.892.684	8.286.158
Aktiver		89.592.684	97.286.158

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-19.884.200	-25.498.342
Egenkapital	9	-19.734.200	-25.348.342
Gæld til realkreditinstitutter		35.544.527	57.920.674
Deposita og forudbetalt leje		218.317	322.476
Langfristede gældsforpligtelser	10	35.762.844	58.243.150
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.867.000	1.707.960
Kreditinstitutter		10.937.335	4.413.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.647	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.034.617	48.513.916
Anden gæld		9.688.441	9.755.586
Kortfristede gældsforpligtelser		73.564.040	64.391.350
Gældsforpligtelser		109.326.884	122.634.500
Passiver		89.592.684	97.286.158
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

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 indtil udløbet af regnskabsåret 2015/16.

Efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 er selskabets fortsatte drift betinget af, at aftalen forlænges, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet. Ledelsen anser dette for overvejende sandsynligt. Såfremt dette imod forventning ikke sker, vil der ikke være fortsat drift.

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.

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	9.660.690	3.629.605
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-260.274	1.066.664
	9.400.416	4.696.269
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.538	54.421
Pensioner	354	5.021
Andre omkostninger til social sikring	0	339
Andre personaleomkostninger	0	1.102
	3.892	60.883
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Noter til årsregnskabet

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.910.835	2.745.923
Andre finansielle omkostninger	2.826.416	5.338.897
	<u>5.737.251</u>	<u>8.084.820</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-382.384	0
	<u>-382.384</u>	<u>0</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober		95.450.671
Tilgang i årets løb		293.750
Afgang i årets løb		-12.254.440
Kostpris 30. september		<u>83.489.981</u>
Værdireguleringer 1. oktober		-6.450.671
Årets værdireguleringer		9.660.690
Værdireguleringer 30. september		<u>3.210.019</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>86.700.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK	
8 Kapitalandele i dattervirksomheder			
Kostpris 1. oktober	131.250	131.250	
Afgang i årets løb	-131.250	0	
Kostpris 30. september	<u>0</u>	<u>131.250</u>	
Værdireguleringer 1. oktober	-131.250	-18.347	
Årets afgang	131.250	0	
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-112.903</u>	
Værdireguleringer 30. september	<u>0</u>	<u>-131.250</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>	
9 Egenkapital			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	150.000	-25.498.342	-25.348.342
Årets resultat	<u>0</u>	<u>5.614.142</u>	<u>5.614.142</u>
Egenkapital 30. september	<u>150.000</u>	<u>-19.884.200</u>	<u>-19.734.200</u>

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt DKK 1.000.

Noter til årsregnskabet

10 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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	21.463.469	42.766.462
Mellem 1 og 5 år	14.081.058	15.154.212
Langfristet del	<u>35.544.527</u>	<u>57.920.674</u>
Inden for 1 år	<u>1.867.000</u>	<u>1.707.960</u>
	<u>37.411.527</u>	<u>59.628.634</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	<u>218.317</u>	<u>322.476</u>
Langfristet del	<u>218.317</u>	<u>322.476</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>218.317</u>	<u>322.476</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld TDKK 48.349 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september udgør TDKK 86.700.

Diverse

Af likvide beholdninger indestår TDKK 1.965 på deponeringskonti fra salg i regnskabsåret.

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

Noter til årsregnskabet

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ejendomsgruppen Aros ApS, Aarhus

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Boliginvest København ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

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".

Regnskabspraxis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen er sket på baggrund af gennemførte handler med selskabets lejligheder og under hensyntagen til de forventede salgspriser for de resterende lejligheder.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdi, 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.

Regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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