

Boliné ApS

CVR-nr. 31 32 90 78

Årsrapport for 2011/12

(4. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 10/12 2012

Heidi Boline Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012	11
Balance pr. 30. juni 2012	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Boliné ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 22. november 2012

Direktion

Heidi Boline Christiansen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor

Til kapitalejeren i Boliné ApS

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for Boliné ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Vi har tilrettelagt og udført vort arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Brøndby, den 22. november 2012

Agenda Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Poul Johannesen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Boliné ApS
Brydehusvej 2
2750 Ballerup

CVR-nr.: 31 32 90 78
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 14. marts 2008
Hjemsted: Ballerup

Direktion

Heidi Boline Christiansen

Revisor

Agenda Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ringager 4C
2605 Brøndby

Pengeinstitut

Jyske Bank

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Boliné ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsvirksomhed, finansiering og investering samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et overskud på kr. 108.158, og selskabets balance pr. 30. juni 2012 udviser en egenkapital på kr. 64.586.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af lejers finansielle samarbejdspartners accept samt den markedssituation som lejeren befinder sig i. Negative ændringer for lejer vil have væsentlig påvirkning for selskabets finansielle situation. Det er ledelsens vurdering, at situationen ikke vil forvære sig og man derved vil kunne generere de nødvendige pengestrømme for at kunne opretholde sine forpligtigelser.

Usikkerhed ved indregning og måling

Til værdiansættelse af ejendommen er der anvendt en afkastsgrad 7,75%.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boliné ApS for 2011/12 er aflagt 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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommenes indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, deposita og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægten fradrages de driftomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme samt de tilhørende driftsmidler.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Skyldig skat 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 gælds metode 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, 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.

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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012

	<u>Note</u>	<u>2011/2012</u> kr.	<u>2010/2011</u> kr.
Bruttofortjeneste		562.525	563.383
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		562.525	563.383
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-864.577</u>
Resultat før finansielle poster		562.525	-301.194
Finansielle indtægter	1	62.861	61.030
Finansielle omkostninger	2	<u>-481.176</u>	<u>-677.048</u>
Resultat før skat		144.210	-917.212
Skat af årets resultat	3	<u>-36.052</u>	<u>229.303</u>
Årets resultat		<u>108.158</u>	<u>-687.909</u>
Årets henlæggelse til andre reserver		-59.702	-181.087
Overført overskud		<u>167.860</u>	<u>-506.822</u>
		<u>108.158</u>	<u>-687.909</u>

Balance pr. 30. juni 2012

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
Investeringsjendomme		<u>7.238.890</u>	<u>7.238.890</u>
Aktiver der måles til dagsværdi	4	<u>7.238.890</u>	<u>7.238.890</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.238.890</u>	<u>7.238.890</u>
Aktiver i alt		<u>7.238.890</u>	<u>7.238.890</u>

Balance pr. 30. juni 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-60.414	-228.275
Egenkapital	6	64.586	-103.275
Hensættelse til udskudt skat	5	40.611	4.559
Hensatte forpligtelser i alt		40.611	4.559
Gæld til realkreditinstitutter		5.228.000	5.228.000
Kreditinstitutter		1.000.000	1.147.188
Langfristede gældsforpligtelser	9	5.228.000	6.375.188
Kreditinstitutter	9	21.629	34.815
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.908	29.180
Gæld til tilknyttede virksomheder		505.026	592.479
Anden gæld		154.881	63.993
Periodeafgrænsningsposter		182.249	241.951
Kortfristede gældsforpligtelser		1.905.693	962.418
Gældsforpligtelser i alt		7.133.693	7.337.606
Passiver i alt		7.238.890	7.238.890
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2011/2012</u> kr.	<u>2010/2011</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>62.861</u>	<u>61.030</u>
	<u>62.861</u>	<u>61.030</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>463.176</u>	<u>677.048</u>
	<u>481.176</u>	<u>677.048</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>36.052</u>	<u>-229.303</u>
	<u>36.052</u>	<u>-229.303</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2011		<u>7.148.400</u>
Kostpris 30. juni 2012		<u>7.148.400</u>
Værdireguleringer 1. juli 2011		<u>90.490</u>
Værdireguleringer 30. juni 2012		<u>90.490</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012		<u>7.238.890</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	125.285	99.619
Skattemæssigt underskud til fremførelse	<u>-84.674</u>	<u>-95.060</u>
	<u>40.611</u>	<u>4.559</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2011	125.000	-228.274	-103.274
Årets resultat	<u>0</u>	<u>167.860</u>	<u>167.860</u>
Egenkapital 30. juni 2012	<u>125.000</u>	<u>-60.414</u>	<u>64.586</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap som udløber i 2013. Forpligtelsen er indregnet i balancen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 6.249 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 7.238 t.kr.

Noter til årsrapporten

9 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	<u>5.228.000</u>	<u>5.228.000</u>
Langfristet del	5.228.000	5.228.000
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.228.000</u>	<u>5.228.000</u>

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	<u>1.000.000</u>	<u>1.147.188</u>
Langfristet del	1.000.000	1.147.188
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>21.629</u>	<u>34.815</u>
Kortfristet del	<u>21.629</u>	<u>34.815</u>
	<u>1.021.629</u>	<u>1.182.003</u>