

Boca Herning ApS

CVR-nr. 13 16 28 40

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.02.14

Mikael Kieffer Sørensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Boca Herning ApS
Poul Paghs Gade 6D, 2. th.
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 13 16 28 40

Direktion

Mikael Kieffer Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 for Boca Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. februar 2014

Direktionen

Mikael Kieffer Sørensen

Til kapitalejeren i Boca Herning ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Boca Herning ApS for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold*Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, har selskabet i regnskabsåret været ude af stand til at indfri væsentlige, forfaldne ydelser på gæld, ligesom forhandlinger om opnåelse af anden finansiering endnu er uden resultat. Ledelsen overvejer forskellige planer med henblik på at sikre virksomhedens fortsatte drift, men der er ikke fremlagt konkrete handlingsplaner, herunder budgetter m.v. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvor der er redegjort for væsentlig usikkerhed om indregning og måling af ejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og værdiansættelsen af ejendommene.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i forbindelse med indberetning af kørselsgodtgørelse ikke overholdt skattelovgivningen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. februar 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Susanne Sørensen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Kapitalforhold og likviditet

Året 2012/13 har været præget af forskellige forhold, herunder specielt manglende optimal udnyttelse af ledige lejemål samt større vedligeholdelsesudgifter, begge forhold med manglende likviditet til følge.

Det har på nuværende tidspunkt ikke været muligt at fremskaffe et finansieringstilsagn fra finansielle långivere, da disse ikke ønsker at stille yderligere kapital til rådighed.

Der er ikke udarbejdet driftsbudgetter for året 2013/14, men det er ledelsens opfattelse, at driftsaktiviteten vil generere overskud og likviditet fremadrettet, såfremt der opnås udlejning af nuværende ledige lejemål.

Ledelsen anser, under hensyntagen til foranstående, selskabets kapitalberedskab som forsvarligt i forhold til selskabets drift, og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene er indregnet i selskabets balance til 5,7 mio. DKK. De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører imidlertid, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommenes værdi.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.12 - 30.09.13 udviser et resultat på DKK 16.907 mod DKK -355.599 for tiden 01.10.11 - 30.09.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 732.090.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note		2012/13 DKK	2011/12 DKK
	Bruttofortjeneste	176.354	127.579
2	Personaleomkostninger	-95.467	-46.080
	Resultat før af- og nedskrivninger	80.887	81.499
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.294	-342.177
	Resultat af primær drift	37.593	-260.678
3	Andre finansielle indtægter	35.453	8.728
	Andre finansielle omkostninger	-174.139	-207.649
	Resultat før skat	-101.093	-459.599
4	Skat af årets resultat	118.000	104.000
	Årets resultat	16.907	-355.599

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	48.300
Overført resultat	16.907	-403.899
I alt	16.907	-355.599

BEIERHOLM
KABER BALANCE

PASSIVER			
		30.09.13	30.09.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	808.563	808.563
	Overført resultat	-276.473	-293.380
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	48.300
5	Egenkapital i alt	732.090	763.483
	Hensættelser til udskudt skat	551.000	669.000
	Hensatte forpligtelser i alt	551.000	669.000
	Gæld til realkreditinstitutter	3.603.495	3.746.307
	Kreditinstitutter i øvrigt	266.911	184.862
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.870.406	3.931.169
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	164.867	158.795
	Gæld til kreditinstitutter	325.717	159.845
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	116.539	0
	Anden gæld	212.719	207.861
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	819.842	526.501
	Gældsforpligtelser i alt	4.690.248	4.457.670
	Passiver i alt	5.973.338	5.890.153

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning (lejeindtægter), driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Driftsomkostninger er direkte eller indirekte omkostninger, som afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder løbende driftsomkostninger på ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Grunde og bygninger	30 - 50	64 - 77

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt låneomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af ejendomme med fradrag af den udskudte skat, der kan henføres til opskrivningen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Året 2012/13 har været præget af forskellige forhold, herunder specielt manglende optimal udnyttelse af ledige lejemål samt større vedligeholdelsesudgifter, begge forhold med manglende likviditet til følge.

Det har på nuværende tidspunkt ikke været muligt at fremskaffe et finansieringstilsagn fra finansielle långivere, da disse ikke ønsker at stille yderligere kapital til rådighed.

Der er ikke udarbejdet driftsbudgetter for året 2013/14, men det er ledelsens opfattelse, at driftsaktiviteten vil generere overskud og likviditet fremadrettet, såfremt der opnås udlejning af nuværende ledige lejemål.

Ledelsen anser, under hensyntagen til foranstående, selskabets kapitalberedskab som forsvareligt i forhold til selskabets drift, og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed om indregning og måling

Ejendommene er indregnet i selskabets balance til 5,7 mio. DKK. De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører imidlertid, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommenes værdi.

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	95.467	46.080
I alt	95.467	46.080

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
--	----------------	----------------

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.301	8.728
Øvrige finansielle indtægter	28.152	0

I alt	35.453	8.728
-------	--------	-------

4. Skatter

Årets udskudte skat	-118.000	-104.000
---------------------	----------	----------

I alt	-118.000	-104.000
-------	----------	----------

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.11 - 30.09.12</i>				
Saldo pr. 01.10.11	200.000	808.563	110.519	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-403.899	48.300
Saldo pr. 30.09.12	200.000	808.563	-293.380	48.300

*Egenkapitalopgørelse 01.10.12 -
30.09.13*

Saldo pr. 01.10.12	200.000	808.563	-293.380	48.300
Betalt udbytte	0	0	0	-48.300
Forslag til resultatdisponering	0	0	16.907	0
Saldo pr. 30.09.13	200.000	808.563	-276.473	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.13	Gæld i alt 30.09.12
Gæld til realkreditinstitutter	145.628	3.062.324	3.749.123	3.889.860
Kreditinstitutter i øvrigt	19.239	168.869	286.150	200.104
I alt	164.867	3.231.193	4.035.273	4.089.964

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.749 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.653.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerlejlighedsforeningen t.DKK 10 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.165.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.DKK 612 er der stillet ejerpantebrev til sikkerhed på t.DKK 700 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.653.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

M.K.S. Holding ApS, Aalborg.

30.09.13
DKK

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:

Saldo pr. 30.09.12	0
Rente	1.841
Indbetalt i årets løb	-33.000
Udbetalt i årets løb	58.000
Saldo pr. 30.09.13	26.841

Tilgodehavender forrentes i henhold til gældende lovgivning. Tilgodehavendet lønindberettes i 2014, hvorefter det udlignes.