

# GV Revision

registreret revisionsfirma  
Rugkærgårdsvej 20  
2630 Taastrup

## **B.O.S. Ejendomme ApS**

Lykkesholms Allé 27  
1902 Frederiksberg C

## **Årsrapport for 2017**

18. regnskabsår

CVR-nr. 10016126

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. juni 2018

---

Bo Skovgaard Larsen  
Dirigent  
(Urevideret)

## **B.O.S. Ejendomme ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **B.O.S. Ejendomme ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	B.O.S. Ejendomme ApS Lykkesholms Allé 27 1902 Frederiksberg C
Telefon	33 24 16 36
Telefax	33 24 26 36
CVR-nr.	10016126
Stiftelsesdato	20. januar 2000
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Ulf Svejgaard Poulsen, Formand Bo Skovgaard Larsen
<b>Direktion</b>	Bo Skovgaard Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	GV Revision registreret revisionsfirma Rugkærgårdsvej 20 2630 Taastrup CVR-nr.: 25122402 Gammel Strand 44
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken A/S Solbjergvej 10 1902 Frederiksberg C

## **B.O.S. Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for B.O.S. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. juni 2018

#### **Direktion**

Bo Skovgaard Larsen  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Ulf Svejgaard Poulsen  
Formand

Bo Skovgaard Larsen

## **B.O.S. Ejendomme ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i B.O.S. Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for B.O.S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 Ethiske 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 opstilling 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.

Taastrup, den 7. juni 2018

**GV Revision**  
**registreret revisionsfirma**  
CVR-nr. 25122402

Glenn B. Vestergaard  
Registreret revisor FSR, HD  
mne1392

## **B.O.S. Ejendomme ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at handle og besidde ejendomme. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 8.403.589, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 14.261.057, og en egenkapital på kr. 9.207.913.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **B.O.S. Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for B.O.S. Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **B.O.S. Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle aktiver.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

##### **Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

Der afskrives ikke på grunde.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursgevinster -tab og reguleringer for værdipapirer.

##### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## **B.O.S. Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Selskabets ejendom er afstået med overtagelse 1. marts 2018. Afståelsessummen er anført som andre tilgodehavender.

##### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **Hensatte forpligtelser**

###### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

## **B.O.S. Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

## B.O.S. Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>10.522.337</b>	<b>357.069</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-128.028
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.522.337</b>	<b>229.041</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	15.863
Andre finansielle indtægter	1	16.789	22.501
Finansielle omkostninger	2	-50.113	-82.039
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.489.013</b>	<b>185.366</b>
Skat af årets resultat		-2.085.424	-61.160
<b>Årets resultat</b>		<b>8.403.589</b>	<b>124.206</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		9.000.000	0
Overført resultat		-596.411	124.206
<b>Resultatdisponering</b>		<b>8.403.589</b>	<b>124.206</b>

**B.O.S. Ejendomme ApS****Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	0	5.344.202
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>5.344.202</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4, 5	268.942	268.942
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>268.942</u>	<u>268.942</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>268.942</u>	<u>5.613.144</u>
Andre tilgodehavender		12.865.126	36.823
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.865.126</u>	<u>36.823</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.126.989</u>	<u>1.005.996</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>13.992.115</u>	<u>1.042.819</u>
<b>Aktiver</b>		<u>14.261.057</u>	<u>6.655.963</u>

## B.O.S. Ejendomme ApS

### Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	3.100.000
Øvrige reserver		0	-428.228
Overført resultat		82.913	679.324
Udbytte for regnskabsåret		9.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	6	<b>9.207.913</b>	<b>3.476.096</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	428.228
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>428.228</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.500.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	160.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.660.925</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.500.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		181.140	20.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		364.033	54.270
Gæld til tilknyttede virksomheder		903.255	878.541
Selskabsskat		2.085.424	57.144
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.292	80.212
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.053.144</b>	<b>1.090.714</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.053.144</b>	<b>2.751.639</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.261.057</b>	<b>6.655.963</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## B.O.S. Ejendomme ApS

### Noter

	2017	2016
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	16.789	22.501
	<b>16.789</b>	<b>22.501</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	17.570	51.275
Andre finansielle omkostninger	32.543	30.764
	<b>50.113</b>	<b>82.039</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.019.464	4.019.464
Afgang i årets løb	-4.019.464	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.019.464</b>
Opskrivninger primo	3.100.000	3.100.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-3.100.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.100.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.775.262	-1.647.234
Årets afskrivninger	0	-128.028
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.775.262	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-1.775.262</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>5.344.202</b>

### 4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

#### Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejerlejligheden Vigerslevvej 273, 2. th.	København	33,33	806.349	0
			<b>806.349</b>	<b>0</b>

Egenkital er opgjort pr. 31. december 2016, og årets resultat er anført med kr. 0, da regnskabet 2017 for den associerede virksomhed endnu ikke er udarbejdet.

Noter

2017

2016

**5. Kapitalandele i associerede virksomheder**

*Årets resultat kan specificeres således:*

Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed	0	15.863
	<u>0</u>	<u>15.863</u>

**6. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds dskapital	Reserve for opskrivninger	Øvrige reserver	Forslag til udbytte	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	3.100.000	-428.228	679.324	0	3.476.096
Forslag til årets resultatdisponering				-596.411	9.000.000	8.403.589
Overført		-3.100.000	428.228			-2.671.772
	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>82.913</u>	<u>9.000.000</u>	<u>9.207.913</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken A/S kr. 1.500.000 er tinglyst ejerpantebrev kr. 2.000.000 i selskabets ejendom. Udover foranstående ejerpantebrev, er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.