

# GV Revision

registreret revisionsfirma  
Rugkærgårdsvej 20  
2630 Taastrup

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

Lykkesholms Allé 27  
1902 Frederiksberg C

## **Årsrapport for 2016**

17. regnskabsår

CVR-nr. 10016126

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. august 2017

---

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	10
Balance	11
Noter	13

## **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 2016 - 31. december 2016
<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
<b>Advokat</b>	SVEJGAARD   GALST   QWIST Advokataktieselskab Gammel Strand 44 1202 København K
<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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 9. august 2017

#### **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 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, 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 9. august 2017

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

Glenn B. Vestergaard  
Registreret revisor FSR, HD

## **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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 124.206, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 6.655.963, og en egenkapital på kr. 3.476.096.

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

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

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for B.O.S. Ejendomme ApS for 2016 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 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som indtægtskriterium anvendes forfaldstidspunkt. Indtægtsgrundlaget er udskrevne huslejeopkrævninger. Selskabets ledelse har af konkurrencemæssige årsager ikke ønsket at oplyse nettoomsætningen i årsregnskabet.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

##### 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, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

##### 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**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Opgørelsen af dagsværdien opgøres af ledelsen i samarbejde med rådgiver i ejendomsbranchen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

##### **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**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres 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.

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	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>357.069</b>	<b>75.584</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-128.028	-128.028
<b>Driftsresultat</b>		<b>229.041</b>	<b>-52.444</b>
Finansielle indtægter	1	38.364	42.095
Finansielle omkostninger	2	-82.039	-91.432
<b>Resultat før skat</b>		<b>185.366</b>	<b>-101.781</b>
Skat af årets resultat		-61.160	2.129
<b>Årets resultat</b>		<b>124.206</b>	<b>-99.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		124.206	-99.652
		<b>124.206</b>	<b>-99.652</b>

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger	3	<u>5.344.202</u>	<u>5.472.230</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.344.202</b></u>	<u><b>5.472.230</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4, 5	<u>268.942</u>	<u>251.800</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>268.942</b></u>	<u><b>251.800</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>5.613.144</b></u>	<u><b>5.724.030</b></u>
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.129
Andre tilgodehavender		<u>36.823</u>	<u>42.787</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>36.823</b></u>	<u><b>44.916</b></u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>539.895</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>539.895</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.005.996</b></u>	<u><b>837.870</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.042.819</b></u>	<u><b>1.422.681</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>6.655.963</b></u>	<u><b>7.146.711</b></u>

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.100.000	3.100.000
Øvrige reserver		-428.228	-448.626
Overført resultat		679.324	555.118
<b>Egenkapital</b>	6	<b>3.476.096</b>	<b>3.331.492</b>
Hensættelser til udskudt skat		428.228	448.626
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>428.228</b>	<b>448.626</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.500.000	1.500.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		160.925	160.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.660.925</b>	<b>1.660.925</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.547	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.270	45.531
Gæld til tilknyttede virksomheder		878.541	1.450.751
Selskabsskat		57.144	0
Anden gæld		80.212	209.386
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.090.714</b>	<b>1.705.668</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.751.639</b>	<b>3.366.593</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.655.963</b>	<b>7.146.711</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## B.O.S. Ejendomme ApS

### Noter

	2016	2015
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	15.863	0
Andre finansielle indtægter	22.501	42.095
	<b>38.364</b>	<b>42.095</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	51.275	55.821
Andre finansielle omkostninger	30.764	35.611
	<b>82.039</b>	<b>91.432</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.019.464	4.019.464
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.019.464</b>	<b>4.019.464</b>
Opskrivninger primo	3.100.000	3.100.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.100.000</b>	<b>3.100.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.647.234	-1.519.206
Årets afskrivninger	-128.028	-128.028
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.775.262</b>	<b>-1.647.234</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.344.202</b>	<b>5.472.230</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	47.589
			<b>806.349</b>	<b>47.589</b>

Årets resultat er for både 2015 og 2016, da regnskabet 2015 for den associerede virksomhed ikke var udarbejdet ved aflæggelsen af sidste års årsregnskab.

## B.O.S. Ejendomme ApS

### Noter

	2016	2015
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	268.012	268.012
Tilgang i årets løb	1.279	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>269.291</b>	<b>268.012</b>
Af- og nedskrivninger primo	-16.212	-16.212
Årets afskrivninger	15.863	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-349</b>	<b>-16.212</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>268.942</b>	<b>251.800</b>

### 6. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedsk apital	Reserve for opskrivninger	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	3.100.000	-448.626	555.118	3.331.492
Forslag til årets resultatdisponering				124.206	124.206
Regulering udskudt skat opskrivning			20.398		20.398
	<b>125.000</b>	<b>3.100.000</b>	<b>-428.228</b>	<b>679.324</b>	<b>3.476.096</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.500.000	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	160.925	0	0
	<b>1.660.925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 8. 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.