



# **Ejendomsselskabet Bødker ApS**

Auroravej 54, 9210 Aalborg SØ

CVR-nr. 15 69 02 83

## **Årsrapport**

**1. maj 2015 - 30. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. august 2016.

---

Inge Bitten Nielsen Bødker  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Bødker ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 23. juni 2016

### **Direktion**

Inge Bitten Nielsen Bødker

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

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bødker ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bødker ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 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 Etiske 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 opstillingen 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.

Aalborg, den 23. juni 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 12 86 29 03

Jens Aen  
statsautoriseret revisor

Flemming M. Nielsen  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Bødker ApS  
Auroravej 54  
9210 Aalborg SØ

CVR-nr.: 15 69 02 83  
Stiftet: 1. november 1991  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Direktion**

Inge Bitten Nielsen Bødker

**Revisor**

Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom samt udlejningsvirksomhed og hermed efter direktionen skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 129 t.kr. mod 31 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -18 t.kr. mod -6 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt bortset fra salg af ejendom. Ejendommen er i indeværende år indregnet til salgssummen som realiseres umiddelbart efter balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bødker ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger består af aktiver bestemt for salg. Aktiverne er indregnet til salgssum.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital - udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>128.661</b>	<b>31.116</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-98.042	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>30.619</b>	<b>31.116</b>
1 Andre finansielle omkostninger	-53.198	-55.396
<b>Resultat før skat</b>	<b>-22.579</b>	<b>-24.280</b>
Skat af årets resultat	4.955	17.860
<b>Årets resultat</b>	<b>-17.624</b>	<b>-6.420</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	0
Disponeret fra overført resultat	-118.824	-6.420
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-17.624</b>	<b>-6.420</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>934.355</u>	<u>1.732.397</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>934.355</u>	<u>1.732.397</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>934.355</u></b>	<b><u>1.732.397</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
3	Aktiver bestemt for salg	<u>700.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>700.000</u>	<u>0</u>
	Udskudte skatteaktiver	127.643	122.688
	Andre tilgodehavender	<u>37.654</u>	<u>37.654</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>165.297</u>	<u>160.342</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.380</u>	<u>55</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>878.677</u></b>	<b><u>160.397</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.813.032</u></b>	<b><u>1.892.794</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Overført resultat	176.299	295.123
Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>477.499</u></b>	<b><u>495.123</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	731.725	770.051
Deposita	31.850	49.650
Anden langfristet gæld	422.030	433.847
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.185.605</u>	<u>1.253.548</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	49.000	47.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	14.500
Anden gæld	85.928	82.623
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>149.928</u>	<u>144.123</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.335.533</u></b>	<b><u>1.397.671</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.813.032</u></b>	<b><u>1.892.794</u></b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	53.198	55.396
	<b>53.198</b>	<b>55.396</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2015	2.067.861	2.067.861
Afgang i årets løb	-1.064.788	0
<b>Kostpris 30. april 2016</b>	<b>1.003.073</b>	<b>2.067.861</b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2015	-335.464	-335.464
Årets regulering til dagsværdi	266.746	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2016</b>	<b>-68.718</b>	<b>-335.464</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>	<b>934.355</b>	<b>1.732.397</b>
<b>3. Aktiver bestemt for salg</b>		
Ejendom bestemt for salg	700.000	0
	<b>700.000</b>	<b>0</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2015	295.123	301.543
Årets overførte overskud eller underskud	-118.824	-6.420
	<b>176.299</b>	<b>295.123</b>

**Noter**

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
BRF-Kredit	162.046	184.722
Nykredit	<u>618.679</u>	<u>632.329</u>
	780.725	817.051
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-49.000</u>	<u>-47.000</u>
	<b><u>731.725</u></b>	<b><u>770.051</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>600.000</u>	<u>634.000</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 30. april 2015.

**8. Nærtstående parter****Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Inge Bitten Nielsen Bødker