

# **Ejendomsselskabet Bødker ApS**

**Auroravej 54, 9210 Aalborg SØ**

**CVR-nr. 15 69 02 83**

## **Årsrapport**

**1. maj 2016 - 30. april 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2017.

---

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 2016 - 30. april 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 26. september 2017

### **Direktion**

Inge Bitten Nielsen Bødker

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

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Bødker ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bødker ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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 revisorer's 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 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 26. september 2017

### **Kvist & Jensen**

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

Jens Aaen  
statsautoriseret revisor

Flemming M. Nielsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Inge Bitten Nielsen Bødker
<b>Revisor</b>	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 bruttotab udgør -1 t.kr. mod 129 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -34 t.kr. mod -18 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **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**

### **Bruttotab**

Bruttotab 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Varebeholdninger**

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-693</b>	<b>128.661</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-30.431	-98.042
<b>Driftsresultat</b>	<b>-31.124</b>	<b>30.619</b>
2 Andre finansielle omkostninger	-44.287	-53.198
<b>Resultat før skat</b>	<b>-75.411</b>	<b>-22.579</b>
Skat af årets resultat	41.259	4.955
<b>Årets resultat</b>	<b>-34.152</b>	<b>-17.624</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Disponeret fra overført resultat	-137.552	-118.824
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-34.152</b>	<b>-17.624</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	934.355	934.355
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>934.355</u>	<u>934.355</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>934.355</u></b>	<b><u>934.355</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>700.000</u>
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>700.000</u>
Udskudte skatteaktiver	168.902	127.643
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>37.654</u>
Tilgodehavender i alt	<u>168.902</u>	<u>165.297</u>
Likvide beholdninger	<u>423.951</u>	<u>13.380</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>592.853</u></b>	<b><u>878.677</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.527.208</u></b>	<b><u>1.813.032</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Overført resultat	38.747	176.299
Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>342.147</u></b>	<b><u>477.499</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	0	731.725
Deposita	0	31.850
Anden langfristet gæld	401.327	422.030
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>401.327</u>	<u>1.185.605</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	604.476	49.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.750	15.000
Anden gæld	162.508	85.928
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>783.734</u>	<u>149.928</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.185.061</u></b>	<b><u>1.335.533</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.527.208</u></b>	<b><u>1.813.032</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Efterfølgende begivenheder</b>		
Efter regnskabsårets afslutning har selskabet solgt sin sidste investeringsejendom med avance.		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	44.287	53.198
	<u>44.287</u>	<u>53.198</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2016	1.003.073	2.067.861
Afgang i årets løb	0	-1.064.788
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<u>1.003.073</u>	<u>1.003.073</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2016	-68.718	-335.464
Årets regulering til dagsværdi	0	266.746
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2017</b>	<u>-68.718</u>	<u>-68.718</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<u>934.355</u>	<u>934.355</u>
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.		
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2016	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

**Noter**

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2016	176.299	295.123
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-137.552</u>	<u>-118.824</u>
	<b><u>38.747</u></b>	<b><u>176.299</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
BRF-Kredit	0	162.046
Nykredit	<u>604.476</u>	<u>618.679</u>
	604.476	780.725
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-604.476</u>	<u>-49.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>731.725</u></b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 30. april 2017.		