



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS


Islevdalvej 75

2610 Rødovre

(CVR-nr. 19 68 39 31)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2016



Bo Kjeldsmark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS Islevdalvej 75 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 19 68 39 31
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.
Direktion	Bo Kjeldsmark
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 31. maj 2016

Direktion



Bo Kjeldsmark

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Til kapitalejerne i Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet


5

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 31. maj 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Torben Schledermann Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder sammendrag af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Bo Kjeldsmark Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af tidligere års opskrivninger og afskrives over forventet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Bygninger, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	3.487.237	3.450.724
Af- og nedskrivninger	-1.001.242	-958.103
Driftsresultat	2.485.995	2.492.621
Andre finansielle indtægter	5.041.160	7.748
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-140.028	-678.877
Andre finansielle omkostninger	-748.188	-1.364.687
Resultat før skat	6.638.939	456.805
1 Skat af årets resultat	-1.670.391	36.157
ÅRETS RESULTAT	4.968.548	492.962
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.968.548	492.962
Anvendelse i alt	4.968.548	492.962

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
2 Grunde og bygninger	52.067.875	45.002.057
Materielle anlægsaktiver i alt	52.067.875	45.002.057
ANLÆGSAKTIVER I ALT	52.067.875	45.002.057
Andre tilgodehavender	81.100	0
Tilgodehavender i alt	81.100	0
Værdipapirer	9.337.340	4.371.450
Likvide beholdninger	0	2.509.356
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.418.440	6.880.806
AKTIVER I ALT	61.486.315	51.882.863

Balance pr. 31. december

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	11.297.969	11.297.969
Overført resultat	10.286.973	4.965.697
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>21.709.942</u>	<u>16.388.666</u>
1 Udskudt skat	4.456.503	4.158.424
HENSÆTTELSER I ALT	<u>4.456.503</u>	<u>4.158.424</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.148.456	17.745.954
Anden gæld	1.753.206	1.741.306
4 Langfristet gæld i alt	<u>18.901.662</u>	<u>19.487.260</u>
Gæld til realkreditinstitutter	589.655	574.443
Kreditinstitutter m.v.	5.372.273	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.237.932	9.332.171
Anden gæld	0	370.823
Periodeafgrænsningsposter	1.196.348	1.549.076
Kortfristet gæld i alt	<u>16.418.208</u>	<u>11.848.513</u>
GÆLD I ALT	<u>35.319.870</u>	<u>31.335.773</u>
PASSIVER I ALT	<u>61.486.315</u>	<u>51.882.863</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.372.312	-175.298
Årets regulering af udskudt skat	298.079	139.141
	<u>1.670.391</u>	<u>-36.157</u>
 2 Grunde og bygninger		
Heraf foretagne opskrivninger	<u>14.484.583</u>	<u>14.484.583</u>
 3 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	11.297.969	11.297.969
	<u>11.297.969</u>	<u>11.297.969</u>
Overført resultat		
Saldo primo	4.965.697	5.012.617
Regulering renteswap til dagsværdi	352.728	-539.882
Årets resultat	4.968.548	492.962
	<u>10.286.973</u>	<u>4.965.697</u>
Egenkapital ultimo	<u>21.709.942</u>	<u>16.388.666</u>
 4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>13.878.498</u>	<u>15.255.630</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder overfor pengeinstitut begrænset til kr.	<u>11.000.000</u>	
Værdipapirbeholdning på t.kr. 9.337 er stillet til sikkerhed overfor kreditinstituts mellemværende med koncernforbundne selskaber.		
Sambeskatning		
Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bo Kjeldsmark Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>19.372.000</u>	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev og skadesløsbrev i ejendom	<u>5.100.000</u>	
Sikkerheder i eget depot:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>3.100.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>52.067.875</u>	