



PEUGEOT

**BO KJELDSMARK
AUTOMOBILER A/S**
Peugeot Rødovre

Islevdalvej 75
2610 Rødovre

Telefon +45 44 91 04 00
Telefax +45 44 91 06 88
CVR-nr. 49 72 25 16
Bank: Sydbank
Konto nr. 8075 1398019
salg@rodovre.peugeot.dk
vaerksted@rodovre.peugeot.dk
www.peugeot.dk/rodovre

Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS

Islevdalvej 75

2610 Rødovre

(CVR-nr. 19 68 39 31)

Årsrapport for 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/15 2018


Bo Kjeldsmark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

Ledelsesberetning

Beretning

7

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

12

Balance

13

Noter

15

Selskabsoplysninger

Selskabet Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS
Islevdalvej 75
2610 Rødovre

CVR-nr.: 19 68 39 31
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Direktion Bo Kjeldsmark

Revisor Revisam2000
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Metalgangen 9 C, 2690 Karlslunde
www.revisam2000.dk

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 3. maj 2018

Direktion

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final vertical stroke, positioned over the word 'Direktion'.

Bo Kjeldsmark

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Karlsunde, den 3. maj 2018

Revisam2000
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR. nr. 24 20 98 49



Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9177

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme samt landbrugsvirksomhed.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 75.676. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2017 og balancen pr. 31. december 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bo Kjeldsmark Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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, direkte omkostninger, andre driftsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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 omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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

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. Årets ændring i opskrivninger indregnes i balance uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "Hensættelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet fratrukket afskrivninger indregnes på "Reserve for opskrivning".

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

Bygninger, 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 15 år

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

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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver. Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen. Der beregnes udskudt skat af en eventuel forskelsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

12

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste	2.875.560	3.412.146
Af- og nedskrivninger	-1.144.418	-1.081.672
Driftsresultat	1.731.142	2.330.474
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-803.334	-748.981
Andre finansielle omkostninger	-737.027	-1.179.274
Resultat før skat	190.781	402.219
2 Skat af årets resultat	-115.105	-169.003
ÅRETS RESULTAT	75.676	233.216
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	75.676	233.216
Anvendelse i alt	75.676	233.216

Balance pr. 31. december

13

AKTIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
3 Grunde og bygninger	58.936.700	54.800.010
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.263.057	130.000
Materielle anlægsaktiver i alt	60.199.757	54.930.010
ANLÆGSAKTIVER I ALT	60.199.757	54.930.010
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	159.567
Periodeafgrænsningsposter	0	49.688
Tilgodehavender i alt	0	209.255
Likvide beholdninger	1.654	1.886.035
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.654	2.095.290
AKTIVER I ALT	60.201.411	57.025.300

Balance pr. 31. december

14

PASSIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	8.655.949	8.881.909
Overført resultat	14.017.470	13.296.211
EGENKAPITAL I ALT	22.798.419	22.303.120
Udskudt skat	4.712.873	4.585.083
HENSÆTTELSER I ALT	4.712.873	4.585.083
Gæld til realkreditinstitutter	15.609.223	16.547.818
Kreditinstitutter m.v.	442.375	0
Leasingforpligtelser	96.265	0
Anden gæld	1.772.584	1.763.782
6 Langfristet gæld i alt	17.920.447	18.311.600
Gæld til realkreditinstitutter	940.251	598.276
Kreditinstitutter m.v.	2.129.665	26.751
Leasingforpligtelser	29.147	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.303	39.706
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.768.103	9.980.217
7 Anden gæld	833.203	1.180.547
Kortfristet gæld i alt	14.769.672	11.825.497
GÆLD I ALT	32.690.119	30.137.097
PASSIVER I ALT	60.201.411	57.025.300
8 Eventualposter		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-12.685	40.423
Årets regulering af udskudt skat	127.790	128.580
	<u>115.105</u>	<u>169.003</u>
3 Grunde og bygninger		
Værdi før foretagne opskrivninger	<u>47.839.338</u>	<u>43.412.953</u>
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
I posten Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indgår finansielle leasingaktiver med en bogført værdi på kr. 211.500.		
5 Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	8.881.909	9.107.869
Overført til frie reserver	-225.960	-225.960
	<u>8.655.949</u>	<u>8.881.909</u>
6 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>11.997.451</u>	<u>12.828.050</u>

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

7 Anden gæld

Afledte finansielle instrumenter udgør kr. 416.764

Renteswaps udgør kr. 416.764 og vedrører sikring af rente på realkreditlån som udløber i 2023.

8 Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder ovefor pengeinstitut begrænset til kr.

11.000.000

Lejeforpligtelse

Der er indgået forpagtningskontrakt med lejeforpligtelser på kr. 336.000

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendomme, nominelt	<u>19.372.000</u>
Bogført værdi af ejendomme	<u>45.159.648</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev og skadesløsbrev i ejendom	<u>2.700.000</u>
Ejerpantebrev og skadesløsbrev i ejendom til sikkerhed for mellemværende med Bo Kjeldsmark Automobile A/S og Bo Kjeldsmark Holding ApS	<u>2.400.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>32.500.233</u>
Sikkerhed i eget depot:	
Ejerpantebrev i ejendom	<u>3.100.000</u>

10 Nærtstående parter

Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Bo Kjeldsmark Holding ApS, Rødovre, cvr. nr. 16 83 47 42.