

Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S

Diagonalvejen 77-79, 7323 Give

CVR-nr. 24 21 33 58

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2018.

Frede Villy Boesenbæk
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Torvegade 2 · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 17. december 2018

Direktion

Alex Ken Boesenbæk
direktør

Bestyrelse

Frede Villy Boesenbæk
formand

Martin André Boesenbæk

Alex Ken Boesenbæk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 revisorerets 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.

Holstebro, den 17. december 2018

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S Diagonalvejen 77-79 7323 Give CVR-nr.: 24 21 33 58 Stiftet: 30. juni 1999 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 20. regnskabsår |
| Bestyrelse | Frede Villy Boesenbæk, formand Martin André Boesenbæk Alex Ken Boesenbæk |
| Direktion | Alex Ken Boesenbæk, direktør |
| Revisor | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Modervirksomhed | A. Boesenbæk Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år udlejning af fast ejendom til bilfirmaet A. Boesenbæk A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2017/18 udgjort et overskud på 317 t.kr. mod et underskud sidste år på 1.836 t.kr., hvilket væsentligst kan henføres til, at der sidste år blev foretaget nedskrivning på udlejningsejendomme.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 14.990 t.kr. mod 8.540 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 6.450 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst investering i tilbygning til udlejningsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.984 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 39,9 % af de samlede aktiver på 14.990 t.kr., hvilket er et fald på 26,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af ejendoms- og administrationsomkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | |
|---------------------|----------|
| | Brugstid |
| Udlejningsejendomme | 10-30 år |

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

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til kreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 851.792 | 868.409 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -261.245 | -3.220.674 |
| Resultat før finansielle poster | 590.547 | -2.352.265 |
| Finansielle indtægter | 20.757 | 2.594 |
| 3 Finansielle omkostninger | -204.473 | -37.293 |
| Resultat før skat | 406.831 | -2.386.964 |
| Skat af årets resultat | -89.504 | 550.531 |
| Årets resultat | 317.327 | -1.836.433 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 317.327 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -1.836.433 |
| Disponeret i alt | 317.327 | -1.836.433 |

Balance 30. september

| Aktiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Udlejningsejendomme | 12.744.815 | 6.042.323 |
| 5 | Udlejningsejendom under opførelse | <u>0</u> | <u>1.366.408</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>12.744.815</u> | <u>7.408.731</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>12.744.815</u> | <u>7.408.731</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 18.771 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | <u>853.351</u> | <u>1.130.916</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>872.122</u> | <u>1.130.916</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.372.762</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.244.884</u> | <u>1.130.916</u> |
| | Aktiver i alt | <u>14.989.699</u> | <u>8.539.647</u> |

Balance 30. september

| Passiver | 2018 | 2017 |
|------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Note | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | |
| Aktiekapital | 600.000 | 600.000 |
| 6 Overført resultat | 5.384.207 | 5.066.880 |
| Egenkapital i alt | <u>5.984.207</u> | <u>5.666.880</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 880.958 | 772.683 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>880.958</u> | <u>772.683</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til kreditinstitut | 6.156.019 | 12.500 |
| Deposita | 30.000 | 30.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>6.186.019</u> | <u>42.500</u> |
| 7 Kortfristet del af langfristet gæld | 290.000 | 179.400 |
| Gæld til pengeinstitut | 0 | 857.499 |
| Gæld til tilknyttet virksomhed | 1.548.842 | 888.535 |
| Selskabsskat | 0 | 85.750 |
| Anden gæld | 99.673 | 46.400 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.938.515</u> | <u>2.057.584</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>8.124.534</u> | <u>2.100.084</u> |
| Passiver i alt | <u>14.989.699</u> | <u>8.539.647</u> |
| 1 Særlige poster | | |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Eventualposter | | |

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Indtægter: | | |
| Fortjeneste ved salg af udlejningsejendom | <u>0</u> | <u>393.699</u> |
| | <u>0</u> | <u>393.699</u> |
| Omkostninger: | | |
| Nedskrivning på udlejningsejendomme | <u>0</u> | <u>2.999.298</u> |
| | <u>0</u> | <u>2.999.298</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | | |
| Andre driftsindtægter | 0 | 393.699 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>0</u> | <u>-2.999.298</u> |
| Resultat af særlige poster netto | <u>0</u> | <u>-2.605.599</u> |

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed | 94.312 | 3.946 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>110.161</u> | <u>33.347</u> |
| | <u>204.473</u> | <u>37.293</u> |

Noter

| | <u>30/9 2018</u> | <u>30/9 2017</u> |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 4. Udlejningsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober | 12.247.117 | 12.826.658 |
| Tilgang i årets løb | 5.597.329 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | -579.541 |
| Overført fra udlejningsejendom under udførelse | 1.366.408 | 0 |
| Kostpris 30. september | <u>19.210.854</u> | <u>12.247.117</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober | -6.204.794 | -3.127.360 |
| Årets afskrivninger | -261.245 | -221.376 |
| Årets nedskrivninger | 0 | -2.999.298 |
| Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver | 0 | 143.240 |
| Af- og nedskrivninger 30. september | <u>-6.466.039</u> | <u>-6.204.794</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>12.744.815</u> | <u>6.042.323</u> |
| 5. Udlejningsejendom under opførelse | | |
| Kostpris 1. oktober | 1.366.408 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.366.408 |
| Overført til tilgang på udlejningsejendomme | -1.366.408 | 0 |
| Kostpris 30. september | <u>0</u> | <u>1.366.408</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>0</u> | <u>1.366.408</u> |
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober | 5.066.880 | 6.903.313 |
| Årets overførte resultat | 317.327 | -1.836.433 |
| | <u>5.384.207</u> | <u>5.066.880</u> |

Noter

7. Kortfristet del af langfristet gæld

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 30/9 2018</u> | <u>Gæld i alt 30/9 2017</u> |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til kreditinstitut | 290.000 | 5.094.000 | 6.446.019 | 191.900 |
| Deposita | 0 | 0 | 30.000 | 30.000 |
| | <u>290.000</u> | <u>5.094.000</u> | <u>6.476.019</u> | <u>221.900</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, der udgør 6.592 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendommen Diagonalvejen 77, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 12.342 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der udgør et indestående i år, er der udstedt ejerpantebreve på 1.361 t.kr. samt skadesløsbrev på 1.600 t.kr. med pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 12.745 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A. Boesenbæk Holding ApS, CVR-nr. 34 62 30 90 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 471 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.