

Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S

Diagonalvejen 77-79, 7323 Give

CVR-nr. 24 21 33 58

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2017.

Frede Villy Boesenbæk
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegnin

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 20. december 2017

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 2016 - 30. september 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 revisorerets 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.

Holstebro, den 20. december 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor

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 19. 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 2016/17 udgjort et underskud på 1.836 t.kr. mod et overskud sidste år på 175 t.kr., hvilket væsentligst skyldes en nedskrivning af udlejningsejendomme/fortjeneste ved salg af udlejningsejendom efter skat på i alt netto 2.339 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 8.540 t.kr. mod 9.699 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1.159 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst nedskrivning af udlejningsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.667 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 66,4 % af de samlede aktiver på 8.540 t.kr., hvilket er et fald på 11,0 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 investeringsejendomme 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 immaterielle og 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.

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:

Udlejningsejendomme 10-30 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 eller andre driftsmkostninger.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 lånoptagelsestidspunktet 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	868.409	477.165
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.220.674	-222.747
Resultat før finansielle poster	-2.352.265	254.418
Finansielle indtægter	2.594	0
3 Finansielle omkostninger	-37.293	-29.649
Resultat før skat	-2.386.964	224.769
Skat af årets resultat	550.531	-49.495
Årets resultat	-1.836.433	175.274
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	175.274
Disponeret fra overført resultat	-1.836.433	0
Disponeret i alt	-1.836.433	175.274

Balance 30. september

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Udlejningsejendomme	6.042.323	9.699.298
5	Udlejningsejendom under opførelse	1.366.408	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.408.731</u>	<u>9.699.298</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.408.731</u>	<u>9.699.298</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.130.916	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.130.916</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.130.916</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>8.539.647</u>	<u>9.699.298</u>

Balance 30. september

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Aktiekapital	600.000	600.000
6 Overført resultat	5.066.880	6.903.313
Egenkapital i alt	5.666.880	7.503.313
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	772.683	1.412.740
Hensatte forpligtelser i alt	772.683	1.412.740
Gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitut	12.500	191.900
Deposita	30.000	30.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.500	221.900
7 Kortfristet del af langfristet gæld	179.400	225.200
Gæld til pengeinstitut	857.499	0
Gæld til tilknyttet virksomhed	888.535	0
Selskabsskat	85.750	42.224
Anden gæld	46.400	293.921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.057.584	561.345
Gældsforpligtelser i alt	2.100.084	783.245
Passiver i alt	8.539.647	9.699.298
1 Særlige poster		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

1. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en nedskrivning af udlejningsejendomme og fortjeneste ved salg af udlejningsejendom, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

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

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af udlejningsejendom	393.699	0
	<u>393.699</u>	<u>0</u>
Omkostninger:		
Nedskrivning på udlejningsejendomme	2.999.298	0
	<u>2.999.298</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	393.699	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-2.999.298</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>-2.605.599</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	3.946	6.715
Andre finansielle omkostninger	<u>33.347</u>	<u>22.934</u>
	<u>37.293</u>	<u>29.649</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>		
4. Udlejningsejendomme				
Kostpris 1. oktober	12.768.896	12.768.896		
Afgang i årets løb	-579.541	0		
Kostpris 30. september	<u>12.189.355</u>	<u>12.768.896</u>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-3.069.598	-2.846.851		
Årets afskrivninger	-221.376	-222.747		
Årets nedskrivninger	-2.999.298	0		
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	143.240	0		
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-6.147.032</u>	<u>-3.069.598</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>6.042.323</u>	<u>9.699.298</u>		
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>6.260.000</u>	<u>7.000.000</u>		
5. Udlejningsejendom under opførelse				
Tilgang i årets løb	<u>1.366.408</u>	<u>0</u>		
Kostpris 30. september	<u>1.366.408</u>	<u>0</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>1.366.408</u>	<u>0</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober	6.903.313	6.728.039		
Årets overførte resultat	-1.836.433	175.274		
	<u>5.066.880</u>	<u>6.903.313</u>		
7. Kortfristet del af langfristet gæld				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
Gæld til kreditinstitut	179.400	0	191.900	417.100
Deposita	0	0	30.000	30.000
	<u>179.400</u>	<u>0</u>	<u>221.900</u>	<u>447.100</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, udgørende 191 t.kr., er der udstedt skadesløsbrev på 5.000 t.kr. med pant i udlejningsejendommen Diagonalvejen 77, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 5.618 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, udgørende 858 t.kr., 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 2017 udgør 6.042 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 419 t.kr.

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