



*Boka Ejendomme ApS
Middelgrundsvej 9
4912 Harpelunde*

CVR-nr: 26 80 02 77

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

16. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/5 2019


Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Boka Ejendomme ApS Middelgrundsvej 9 4912 Harpelunde
	Telefon: 60 57 84 13 E-mail: murer@andersenbyg.dk
	CVR-nr.: 26 80 02 77 Stiftet: 25. september 2002 Kommune: Lolland Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 90
Direktion	Kurt Andersen
Pengeinstitut	Lollands Bank Nybrogade 3 4900 Nakskov
Revisor	DAN REVISION NAKSKOV A/S Registrerede revisorer Danagade 11 4900 Nakskov
Ejerforhold	Kurt Andersen
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 29.05.2019 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Boka Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harpelunde, den 29/5 2019

Direktion



Kurt Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Boka Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boka Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 revisors 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.

Nakskov, den 29/5 2019

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113

Lene Malmros Jensen

Registreret revisor

mne12507

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendomme og formueadministration.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende, da butiklokalet kun har været udlejet nogle måneder af året, men det forventes fremadrettet at være udlejet og at selskabet igen kan reetablere egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Boka Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af højere klasser.

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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Der har i året været en ulønnet direktør.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygning, Nygade 13	50 år	23,6 %
Bygning, Tårsvej 37	50 år	18,9 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-12 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

De offentlige vurderinger udgør for Nygade 13 kr. 1.500.000 og Tårsvej 37 kr. 380.000.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
Nettoomsætning.....	186.600	213.300
Andre driftsindtægter.....	0	115.241
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	35.711-	27.858-
Andre eksterne omkostninger.....	25.713-	36.865-
BRUTTORESULTAT	125.176	263.818
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	40.701-	40.702-
DRIFTSRESULTAT	84.475	223.116
Andre finansielle indtægter.....	0	6
Andre finansielle omkostninger.....	146.340-	119.676-
RESULTAT FØR SKAT	61.865-	103.446
ÅRETS RESULTAT	61.865-	103.446
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	61.865-	103.446
DISPONERET I ALT	61.865-	103.446

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	1.865.633	1.905.636
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2.093	2.792
Materielle anlægsaktiver.....	1.867.726	1.908.428
ANLÆGSAKTIVER.....	1.867.726	1.908.428
Andre tilgodehavender.....	5.971	4.834
Tilgodehavender.....	5.971	4.834
Likvide beholdninger.....	36	6.247
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	6.007	11.081
AKTIVER.....	1.873.733	1.919.509

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	870.147-	808.282-
EGENKAPITAL.....	745.147-	683.282-
Prioritetsgæld.....	1.828.693	1.828.301
Deposita.....	0	0
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.828.693	1.828.301
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	128.647	133.000
Kreditinstitutter	7.623	0
Anden gæld.....	37.396	24.969
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	616.521	616.521
Kortfristede gældsforpligtelser	790.187	774.490
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	2.618.880	2.602.791
PASSIVER	1.873.733	1.919.509
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2018

2017

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der kan være væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet der er underskud for året og negativ egenkapital. Det bedømmes, at der kan stilles den nødvendige kapital til rådighed og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.961.301	1.931.090	102.397	1.441.028
Deposita	0	26.250	26.250	0
	<u>1.961.301</u>	<u>1.957.340</u>	<u>128.647</u>	<u>1.441.028</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Beregning af udskudt skat

Driftsmidler:

Skattemæssig værdi kr. -20.082

Regnskabsmæssig værdi kr. 2.093

Underskud til fremførsel kr. -905.429

Beregningsgrundlag kr. -923.418

Hensættelse til eventualskat 22% heraf, ialt kr. 203.152

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Ejendommen, Nygade 13, 4900 Nakskov**

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

Nominelt	Navn:
1.854.000	DLR Kredit
650.000	Lollands Bank, ejerpantebrev

Ejendommen, Tårsvej 37, 4900 Nakskov

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

Nominelt	Navn:
278.000	Nykredit
650.000	Lollands Bank, ejerpantebrev