

# **Boka Ejendomme ApS**

Nygade 13  
4900 Nakskov

CVR-nr. 26800277

## **Årsrapport for 2016**

(Opstillet uden revision eller review)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. marts 2017

---

Kurt Andersen  
Dirigent

## **Boka Ejendomme ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Boka Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Boka Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 22. marts 2017

#### **Direktion**

Kurt Andersen  
Direktør

**Boka Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Boka Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Boka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 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 opstilling 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 22. marts 2017

**AC Revision ApS**  
CVR-nr. 35050469

Anders Christiansen  
Registreret revisor

## Boka Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Boka Ejendomme ApS Nygade 13 4900 Nakskov
Telefon	30668413
CVR-nr.	26800277
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Kurt Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	AC Revision ApS Vejlegade 41 4900 Nakskov CVR-nr.: 35050469
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank Nybrogade 3 4900 Nakskov

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af lokaler.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -40.730, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 2.264.723, og en egenkapital på kr. -775.818.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## **Boka Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Boka Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Goodwill	5 år	0%
Bygninger	50 år	18-30 %
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

##### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Boka Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>195.784</b>	<b>170.527</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-60.602	-60.601
Andre driftsomkostninger		-54.232	-47.766
<b>Driftsresultat</b>		<b>80.950</b>	<b>62.160</b>
Finansielle indtægter	1	17	63
Finansielle omkostninger	2	-121.697	-142.677
<b>Resultat før skat</b>		<b>-40.730</b>	<b>-80.454</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-40.730</b>	<b>-80.454</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-40.730	-80.454
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-40.730</b>	<b>-80.454</b>

## Boka Ejendomme ApS

### Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		0	2.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>2.000</u>
Grunde og bygninger		2.259.764	2.304.267
Produktionsanlæg og maskiner		3.491	17.590
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.263.255</u>	<u>2.321.857</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.263.255</u>	<u>2.323.857</u>
Andre tilgodehavender		663	16.477
<b>Tilgodehavender</b>		<u>663</u>	<u>16.477</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>805</u>	<u>19.290</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.468</u>	<u>35.767</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.264.723</u>	<u>2.359.624</u>

## Boka Ejendomme ApS

### Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-900.818	-860.087
<b>Egenkapital</b>		<b>-775.818</b>	<b>-735.087</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.250.230	2.334.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.250.230</b>	<b>2.334.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		82.000	79.000
Gæld til banker		3.784	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		511.876	501.839
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		65.948	55.654
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		126.703	124.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>790.311</b>	<b>760.711</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.040.541</b>	<b>3.094.711</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.264.723</b>	<b>2.359.624</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Boka Ejendomme ApS

### Noter

	2016	2015	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	17	63	
	<u>17</u>	<u>63</u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	121.697	142.677	
	<u>121.697</u>	<u>142.677</u>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-860.088	-779.633	
Årets afgang	-40.730	-80.454	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-900.818</u>	<u>-860.087</u>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.250.230	2.353.044	1.922.230
	<u>2.250.230</u>	<u>2.353.044</u>	<u>1.922.230</u>

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.353 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.259 t. kr.

Selskabet har udstedt 2 ejerpantebreve på i alt 1.300 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.