

Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS

Søparken 7
4990 Sakskøbing

CVR-nr. 27006191

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2018.

Dirigent:


Boye Larsen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK

MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
The logo for FSK (Forskning og Skatte) consists of the letters "FSK" in a bold, sans-serif font, with a horizontal line above the letters.

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS for regnskabsåret 2017.

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

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 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 18. februar 2018.

Direktion



Boye Bonke Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til den daglige ledelse i Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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 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.

Nykøbing F., den 18. februar 2018

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309



Martin O. Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE30250

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS
Søparken 7
4990 Sakskøbing

CVR-nr.: 27006191
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Boye Bonke Larsen

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i 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 for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS for 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Ejendommens driftsomkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Finansielle indtægter

Posten består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Posten består af renteomkostninger og eventuelle kurstab på realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Pia & Boye Larsen 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 "selskabsskat".

BALANCEN

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget

	<i>Brugstid</i>	<i>Restværdi</i>
Bygninger	50 år	2.782 t.kr.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Aktiver med en kostpris under 13.200 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Bruttofortjeneste		356.189	545
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		51.881	73
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver		0	512
Ordinært resultat før finansielle poster		304.308	985
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		18.983	19
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		2.601	0
Andre finansielle omkostninger		34.555	119
Resultat før skat		286.136	884
Skat af årets resultat	1	71.047	146
Årets resultat		215.089	738
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		2.395.611	2.258
Årets resultat		215.089	738
Til disposition		2.610.700	2.996
Udbytte for regnskabsåret		250.000	600
Overført til næste år		2.360.700	2.396
Disponeret i alt		2.610.700	2.996

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.043.533	5.061
Materielle anlægsaktiver i alt		5.043.533	5.061
Anlægsaktiver i alt		5.043.533	5.061
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		591.119	583
Andre tilgodehavender		0	18
Tilgodehavender i alt		591.119	611
Likvide beholdninger		14.139	418
Omsætningsaktiver i alt		605.259	1.029
Aktiver i alt		5.648.791	6.090

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		2.360.700	2.396
Foreslået udbytte		250.000	600
Egenkapital i alt	2	2.735.700	3.121
Hensættelse til udskudt skat		3.171	3
Hensatte forpligtelser i alt		3.171	3
Gæld til realkreditinstitutter		2.563.026	2.633
Kortfristet del af langfristet gæld		-72.000	-70
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.491.026	2.563
Kortfristet del af langfristet gæld		72.000	70
Leverandører af varer og tjenesteydelser		142.663	142
Gæld til tilknyttede virksomheder		128.761	0
Selskabsskat		70.906	136
Anden gæld		4.564	55
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		418.894	403
Gældsforpligtelser i alt		2.909.920	2.966
Passiver i alt		5.648.791	6.090
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	70.906	136
	Udskudt skat af årets resultat	139	10
	Regulering af skat vedr. tidligere år	2	0
	Skat af årets resultat i alt	71.047	146

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	600.000	2.395.611	3.120.611
	Årets resultat	0	250.000	-34.911	215.089
	Udbetalt udbytte	0	-600.000	0	-600.000
	Saldo ultimo	125.000	250.000	2.360.700	2.735.700

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.793.105

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve nom. DKK 402.500 i ejendommene.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve nom. DKK 2.852.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 5.043.533.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.