

ERHVERVS-  
STYRELSEN



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Ejendomsselskabet Bogensevej 11 ApS**  
**Bogensevej 11**  
**4200 Slagelse**

CVR nummer 27 22 70 82

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2018**  
**(15. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/14 2019

Dirigent

DANSKE  
REVISORER

FSK\*

Helle Ebsen, Registreret revisor  
Torben Gudmundsen, Registreret revisor  
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor  
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51  
CVR-nr. 30 83 56 54  
mm@moller-madsen.dk  
www.moller-madsen.dk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2018	11
Anvendt regnskabspraksis	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bogensevej 11 ApS Bogensevej 11 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 27 22 70 82
<b>Direktion</b>	Flemming Bjerring
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland Schweizerpladsen 6 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Bogensevej 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Slagelse, den 12. april 2019

Direktion



Flemming Bjerring

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bogensevej 11 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bogensevej 11 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 12. april 2019

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD  
registreret revisor

mne12357

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **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 for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>43.509</b>	<b>98.877</b>
Afskrivninger	-54.099	-54.099
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-10.590</b>	<b>44.778</b>
Andre finansielle omkostninger	-27.512	-28.969
<b>Resultat før skat</b>	<b>-38.102</b>	<b>15.809</b>
Skat af årets resultat	-46.517	2.386
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-84.619</b>	<b>18.195</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	-3.346	-3.343
Overført resultat	-81.273	21.538
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-84.619</b>	<b>18.195</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**AKTIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Grunde og bygninger	1.819.655	1.873.754
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.819.655</b>	<b>1.873.754</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.819.655</b>	<b>1.873.754</b>
Selskabsskat	8.000	0
Andre tilgodehavender	28.166	32.166
Periodeafgrænsningsposter	4.093	2.579
<b>Tilgodehavender</b>	<b>40.259</b>	<b>34.745</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>40.259</b>	<b>34.745</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.859.914</b>	<b>1.908.499</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	123.756	127.102
Overført resultat	828.096	909.369
	<hr/>	<hr/>
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>1.076.852</b>	<b>1.161.471</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	66.025	19.508
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>66.025</b>	<b>19.508</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	593.132	623.998
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>593.132</b>	<b>623.998</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	29.728	28.588
Kreditinstitutter	81.248	53.905
Selskabsskat	0	1.110
Anden gæld	12.929	19.919
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>123.905</b>	<b>103.522</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>717.037</b>	<b>727.520</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.859.914</b>	<b>1.908.499</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**NOTER**

**1 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger	127.102	-3.346	0	123.756
Overført resultat	909.369	0	-81.273	828.096
	<u>1.161.471</u>	<u>-3.346</u>	<u>-81.273</u>	<u>1.076.852</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	652.586	622.860	29.728	468.762
	<u>652.586</u>	<u>622.860</u>	<u>29.728</u>	<u>468.762</u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nom. 725.000 med restgæld på kr. 622.860 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018 kr. 1.819.655.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 81.248 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 1.100.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018 kr. 1.819.655.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bogensevej 11 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendomens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

### 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.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20-50 år	12 %

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskat-ter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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, som omfatter gæld til tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.