



# Ejendomsselskabet Böttcher & Gaardsøe ApS

Frederiksværkvej 26, 3600 Frederikssund

CVR-nr. 27 33 55 27

## Årsrapport

## 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

---

Palle Thaisen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Bøttcher & Gaardsø ApS.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 20. april 2016

### **Direktion**

Johnny Gaardsøe

Michael Thomas Bøttcher

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Böttcher & Gaardsøe ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Böttcher & Gaardsøe ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 20. april 2016

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Palle Thaisen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Böttcher & Gaardsø ApS Frederiksværkvej 26 3600 Frederikssund
	CVR-nr.: 27 33 55 27
	Stiftet: 1. september 2003
	Hjemsted: Frederikssund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Johnny Gaardsø, Thyrasvej 23, 3630 Jægerspris Michael Thomas Böttcher, Solvej 20, 3600 Frederikssund
<b>Revision</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.000.748</b>	<b>973</b>
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-308.307	-317
<b>Driftsresultat</b>	<b>692.441</b>	<b>656</b>
Andre finansielle indtægter	5.848	9
3 Andre finansielle omkostninger	-692.855	-651
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.434</b>	<b>14</b>
4 Skat af årets resultat	5.415	-4
<b>Årets resultat</b>	<b>10.849</b>	<b>10</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	82.531	0
Overføres til reserve for ejendomsopskrivning	5.107	34
Overføres til reserve for udskudt skat af leasingforpligtelse	-76.789	-16
Disponeret fra overført resultat	0	-8
<b>Disponeret i alt</b>	<b>10.849</b>	<b>10</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	15.128.873	15.431
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	5
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.128.873</u>	<u>15.436</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.128.873</u></b>	<b><u>15.436</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	522	1
	Andre tilgodehavender	401.750	401
	Periodeafgrænsningsposter	12.500	51
	Tilgodehavender i alt	<u>414.772</u>	<u>453</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>414.772</u></b>	<b><u>453</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.543.645</u></b>	<b><u>15.889</u></b>



## Balance 31. december

---

	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Anpartskapital	125.000	125
8 Reserve for ejendomsopskrivning	835.191	835
Øvrige lovpligtige reserver	5.107	0
9 Reserve for udskudt skat af leasingforpligtelse	-637.558	-561
10 Overført resultat	865.857	783
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.193.597</b>	<b>1.182</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	279.528	285
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>279.528</b>	<b>285</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.987.833	2.098
Leasingforpligtelser	8.027.000	8.602
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.014.833	10.700
Kortfristet del af langfristet gæld	710.473	707
Gæld til pengeinstitutter	69	57
Gæld til associerede virksomheder	3.069.691	2.702
Anden gæld	275.454	256
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.055.687	3.722
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.070.520</b>	<b>14.422</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.543.645</b>	<b>15.889</b>

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at leje, udleje og eje fast ejendom.

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	302.457	305
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.850	12
	<u>308.307</u>	<u>317</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	259.432	251
Andre renteomkostninger	433.423	400
	<u>692.855</u>	<u>651</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	837	4
Regulering af tidligere års skat	-6.252	0
	<u>-5.415</u>	<u>4</u>

## Noter

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	17.159.344	17.159
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>17.159.344</b>	<b>17.159</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	1.044.569	1.045
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>1.044.569</b>	<b>1.045</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-2.772.582	-2.468
Årets af-/nedskrivninger	-302.458	-305
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-3.075.040</b>	<b>-2.773</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>15.128.873</b>	<b>15.431</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2015	58.487	58
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>58.487</b>	<b>58</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-52.637	-41
Årets af-/nedskrivninger	-5.850	-12
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-58.487</b>	<b>-53</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>7. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>8. Reserve for ejendomsopskrivning</b>		
Reserve for ejendomsopskrivning 1. januar 2015	835.191	801
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	0	34
	<b>835.191</b>	<b>835</b>

## Noter

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
<b>9. Reserve for udskudt skat af leasingforpligtelse</b>				
Udskudt skat, leasingforpligtelse 1. januar 2015	-560.769	-545		
Henlagt af årets resultat	-76.789	-16		
	<b>-637.558</b>	<b>-561</b>		
<b>10. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	783.326	791		
Årets overførte overskud eller underskud	82.531	-8		
	<b>865.857</b>	<b>783</b>		
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	110.473	1.472.465	2.098.306	2.205
Leasingforpligtelser	600.000	5.600.000	8.627.000	9.202
	<b>710.473</b>	<b>7.072.465</b>	<b>10.725.306</b>	<b>11.407</b>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets eget og associeret selskabs engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 828.000 kr. og nom. 772.000 kr. samt nom. 1.300.000 kr. i matr.nr. 4 CF Frederikssund Markjorder.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs engagement med pengeinstitut.

Der er ejendomsforbehold i den samlede ejendom matr.nr. 4 CG, Frederikssund Markjorder til Jyske Finans.

Selskabets pengeinstitut har stillet betalingsgaranti for 3.000.000 kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Böttcher & Gaardsø ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **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 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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.