

# **Boelt Ejendomme A/S**

Vestre Pennehavevej 2

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 28658591

## **Årsrapport 2015/16**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-01-2017

---

Hanne Emma Schramm Boelt  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Boelt Ejendomme A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 for Boelt Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 18-11-2016

#### **Direktion**

Dorte Boelt Schramm  
Direktør

Erik Boelt Schramm  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Holger Søndergaard  
Formand

Hanne Emma Schramm Boelt

Dorte Boelt Schramm  
Direktør

Erik Boelt Schramm  
Direktør

Brian Levring

Charlotte Baden Schramm

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Boelt Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boelt Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby, den 18-11-2016

**Schwartz, Pio & Co**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 31933595

Kim H. Schwartz

Statsautoriseret revisor

## Boelt Ejendomme A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Boelt Ejendomme A/S Vestre Pennehavevej 2 2960 Rungsted Kyst
CVR-nr.	28658591
Stiftelsesdato	30-06-2006
Regnskabsår	01-10-2015 - 30-09-2016
<b>Bestyrelse</b>	Holger Søndergaard, Formand Hanne Emma Schramm Boelt Dorte Boelt Schramm, Direktør Erik Boelt Schramm, Direktør Brian Levring Charlotte Baden Schramm
<b>Direktion</b>	Dorte Boelt Schramm, Direktør Erik Boelt Schramm, Direktør
<b>Revisor</b>	Schwartz, Pio & Co Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Lyngby Hovedgade 41, 1 2800 Kongens Lyngby CVR-nr.: 31933595

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering samt hermed forbunden virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 udviser et resultat på kr. 1.211.987, og selskabets balance pr. 30-09-2016 udviser en balancesum på kr. 25.211.669, og en egenkapital på kr. 21.141.212.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes også for næste regnskabsår en tilfredsstillende udvikling. Selskabets ejendomme er udbudt til salg.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Boelt Ejendomme A/S for 2015/16 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 omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommens drift og administration.

### 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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, der omfatter lejdepositum og anden gæld, måles til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og selskabsskat afregnes af dette.



## Boelt Ejendomme A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		2.582.090	2.585.725
Andre eksterne omkostninger		-1.009.269	-1.072.417
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.572.821</b>	<b>1.513.308</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.730.600
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.572.821</b>	<b>3.243.908</b>
Finansielle indtægter		50	1.701
Finansielle omkostninger	1	-19.041	-127
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.553.830</b>	<b>3.245.482</b>
Skat af årets resultat	2	-341.843	-732.969
<b>Årets resultat</b>		<b>1.211.987</b>	<b>2.512.513</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		211.987	1.512.513
		<b>1.211.987</b>	<b>2.512.513</b>

**Boelt Ejendomme A/S****Balance 30. september 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>24.767.600</u>	<u>24.767.600</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>24.767.600</b></u>	<u><b>24.767.600</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>24.767.600</b></u>	<u><b>24.767.600</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.707	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>106.131</u>	<u>106.594</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>182.837</b></u>	<u><b>106.594</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>261.231</b></u>	<u><b>759.104</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>444.068</b></u>	<u><b>865.698</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>25.211.668</b></u>	<u><b>25.633.298</b></u>

Boelt Ejendomme A/S

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat		19.641.212	19.429.225
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b>21.141.212</b>	<b>20.929.225</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	3.181.435	3.181.435
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.181.435</b>	<b>3.181.435</b>
Deposita		729.082	751.326
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>729.082</b>	<b>751.326</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	30.816
Selskabsskat		0	541.352
Anden gæld		159.940	199.145
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>159.940</b>	<b>771.313</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>889.022</b>	<b>1.522.638</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.211.668</b>	<b>25.633.298</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	19.041	127
	<b>19.041</b>	<b>127</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	341.843	297.097
Reg. af udskudt skat	0	435.872
	<b>341.843</b>	<b>732.969</b>
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	21.805.547	21.805.547
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.805.547</b>	<b>21.805.547</b>
Opskrivninger primo	2.962.053	1.231.453
Årets opskrivninger	0	1.730.600
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.962.053</b>	<b>2.962.053</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.767.600</b>	<b>24.767.600</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Aktiekapitalen består af aktier á 500 kr. og multipla heraf. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.		
Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**5. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	500.000	19.429.225	1.000.000	20.929.225
Udbetalt udbytte fra sidste år			-1.000.000	-1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		211.987	1.000.000	1.211.987
	<b>500.000</b>	<b>19.641.212</b>	<b>1.000.000</b>	<b>21.141.212</b>

## Noter

			2015/16	2014/15
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>				
	Spec.	Regnskabs- mæssig værdi	Skatte- mæssig værdi	Beregnet udskudt skat, 22%
Materielle anlægsaktiver		24.767.600	10.306.530	14.461.070
				3.181.435
			<b>14.461.070</b>	<b>3.181.435</b>
			<b>14.461.070</b>	<b>3.181.435</b>
			<b>0</b>	<b>0</b>

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Boelt Holding A/S samt det ultimative moderselskab (administrationsselskabet) Hanne Boelt Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Der er derudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på balancedagen t.kr. 0 er der afgivet skadesløsbrev på 6.900 t.kr. i selskabets ejendomme med bogført værdi på balancedagen 24.767 t.kr. Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.