



# Boesen Ejendomme ApS

c/o Klaus Boesen, Hesselvej 3, 4572 Nørre Asmindrup

CVR-nr. 29 42 51 91

## Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

---

Klaus Boesen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Boesen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Asmindrup, den 31. maj 2017

**Direktion**

Klaus Boesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Boesen Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boesen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Holbæk, den 31. maj 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Boesen Ejendomme ApS  
c/o Klaus Boesen  
Hesselvej 3  
4572 Nørre Asmindrup

Telefon: 59513445

Telefax: 59553478

CVR-nr.: 29 42 51 91

Stiftet: 27. marts 2006

Hjemsted: Odsherred

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Klaus Boesen

**Revision**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Modervirksomhed**

K. Boesen Holding ApS, Odsherred

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 288 t.kr. mod 395 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til vurderet markedspris. Værdireguleringerne af ejendommene er indregnet i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene er værdiansat til samme værdi som sidste år.

Selskabets lejeindtægter stammer fra udlejning til søsterselskab.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>540.482</b>	<b>576</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	127
<b>Driftsresultat</b>	<b>540.482</b>	<b>703</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	37.320	35
1 Øvrige finansielle omkostninger	-209.045	-232
<b>Resultat før skat</b>	<b>368.757</b>	<b>506</b>
2 Skat af årets resultat	-81.109	-111
<b>Årets resultat</b>	<b>287.648</b>	<b>395</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	287.648	395
<b>Disponeret i alt</b>	<b>287.648</b>	<b>395</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	15.500.000	15.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.500.000</u>	<u>15.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.500.000</u></b>	<b><u>15.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	954.644	936
	Andre tilgodehavender	20.767	21
	Tilgodehavender i alt	<u>975.411</u>	<u>957</u>
	Likvide beholdninger	<u>338.616</u>	<u>270</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.314.027</u></b>	<b><u>1.227</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.814.027</u></b>	<b><u>16.727</u></b>

## Balance 31. december

---

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Anpartskapital	125.000	125
5 Overført resultat	5.914.347	5.496
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.039.347</b>	<b>5.621</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.298.198	2.196
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.298.198</b>	<b>2.196</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	7.496.194	7.879
7 Kreditinstitutter i øvrigt	391.175	495
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.887.369	8.374
8 Kortfristet del af langfristet gæld	309.000	280
Gæld til tilknyttede virksomheder	171.168	141
Selskabsskat	15.686	19
Anden gæld	93.259	96
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	589.113	536
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.476.482</b>	<b>8.910</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.814.027</b>	<b>16.727</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.207	5
Andre finansielle omkostninger	<u>202.838</u>	<u>227</u>
	<b><u>209.045</u></b>	<b><u>232</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	15.686	19
Årets regulering af udskudt skat	102.154	94
Regulering af tidligere års skat	<u>-36.731</u>	<u>-2</u>
	<b><u>81.109</u></b>	<b><u>111</u></b>

## Noter

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	9.128.275	9.128
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.128.275</b>	<b>9.128</b>
Regulering til dagsværdi primo	6.371.725	6.372
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>6.371.725</b>	<b>6.372</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.500.000</b>	<b>15.500</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af en bedømmelse af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets ejendomme er attraktivt beliggende centralt i Kalundborg. På baggrund af hidtidige erfaringer og forventninger er ejendommenes værdi opgjort ud fra en forventet tomgang på 0%.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres 2.067 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.039 t.kr. til 4.427 t.kr.

## 4. Anpartskapital

Anpartskapital primo	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>

## Noter

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	5.496.473	5.101
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld	-52.152	0
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende låneomkostninger	219.109	0
Korrektion af udskudt skat som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger	-36.731	0
Årets overførte overskud eller underskud	287.648	395
	<u>5.914.347</u>	<u>5.496</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.705.194	8.059
Heraf forfalder inden for 1 år	-209.000	-180
	<u>7.496.194</u>	<u>7.879</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.523.328</u>	<u>6.833</u>
<b>7. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	491.175	595
Heraf forfalder inden for 1 år	-100.000	-100
	<u>391.175</u>	<u>495</u>
<b>8. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	209.000	180
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter	100.000	100
	<u>309.000</u>	<u>280</u>

### 9. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 7.922 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 15.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 491 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene ligger desuden til sikkerhed for selskabet Boesen Collection ApS' bankgæld på 5.959 t.kr. og bankgarantier på 994 t.kr.

### 10. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med K. Boesen Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Boesen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. **Gæld vedrørende investeringsejendomme**  
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.
2. **Låneomkostninger vedrørende gæld i investeringsejendomme.**  
Som en konsekvens af indregningen af gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, indregnes låneomkostningerne fremover i resultatopgørelsen over låneperioden, og ikke omkostningsførte låneomkostninger præsenteres under de finansielle forpligtelser, de vedrører.

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af de foretagne ændringer i anvendt regnskabspraksis udgør en forøgelse af egenkapitalen på 130 t.kr., som er indregnet direkte på egenkapitalen primo 2016.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Boesen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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