



Boesen Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 29 42 51 91

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Klaus Boesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Asmindrup, den 31. maj 2018

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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23296

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 -813 t.kr. mod 288 t.kr. sidste år.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til vurderet markedspris. Vurderingen er foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Nybolig Erhverv Jørgen Klode P/S. Ejendommene er værdiansat til 14.000 t.kr. mod 15.500 t.kr. sidste år. Værdireguleringen udgør -1.500 t.kr. før skat, som er indregnet i resultatopgørelsen. Værdireguleringen svarer til -1.170 t.kr. efter skat.

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>	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste	612.126	541
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.500.000	0
Driftsresultat	-887.874	541
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	38.081	37
1 Øvrige finansielle omkostninger	-193.156	-209
Resultat før skat	-1.042.949	369
2 Skat af årets resultat	229.463	-81
Årets resultat	-813.486	288
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	288
Disponeret fra overført resultat	-813.486	0
Disponeret i alt	-813.486	288

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	14.000.000	15.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.000.000</u>	<u>15.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.000.000</u>	<u>15.500</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	977.039	955
Andre tilgodehavender	19.527	21
Tilgodehavender i alt	<u>996.566</u>	<u>976</u>
Likvide beholdninger	<u>438.000</u>	<u>339</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.434.566</u>	<u>1.315</u>
Aktiver i alt	<u>15.434.566</u>	<u>16.815</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	125.000	125
5 Overført resultat	5.140.592	5.914
Egenkapital i alt	5.265.592	6.039
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.033.623	2.298
Hensatte forpligtelser i alt	2.033.623	2.298
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	7.154.179	7.496
7 Kreditinstitutter i øvrigt	267.014	391
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.421.193	7.887
Kortfristet del af langfristet gæld	411.000	309
Gæld til tilknyttede virksomheder	174.996	171
Selskabsskat	35.112	16
Anden gæld	93.050	95
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	714.158	591
Gældsforpligtelser i alt	8.135.351	8.478
Passiver i alt	15.434.566	16.815
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.749	6
Andre finansielle omkostninger	186.407	203
	193.156	209
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	35.112	16
Årets regulering af udskudt skat	-264.575	102
Regulering af tidligere års skat	0	-37
	-229.463	81
	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.128.275	9.128
Kostpris ultimo	9.128.275	9.128
Regulering til dagsværdi primo	6.371.725	6.372
Årets regulering til dagsværdi	-1.500.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	4.871.725	6.372
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.000.000	15.500

Dagsværdien af investeringsejendommene blev i 2016 opgjort ud fra en afkastbaseret model med et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5% og en tomgang på 0%. I forbindelse med overvejelser om salg er dagsværdien af ejendommene ultimo 2017 opgjort af en ejendomsmægler.

Selskabets ejendomme er attraktivt beliggende centralt i Kalundborg.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
4. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125
	125.000	125
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.914.347	5.496
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld	0	-52
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende låneomkostninger	0	219
Korrektion af udskudt skat som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger	0	-37
Årets overførte overskud eller underskud	-813.486	288
Korrektion prioritetsgæld primo	39.731	0
	5.140.592	5.914
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.450.179	7.705
Heraf forfalder inden for 1 år	-296.000	-209
	7.154.179	7.496
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 6.208.666	 6.523
7. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	382.014	491
Heraf forfalder inden for 1 år	-115.000	-100
	267.014	391

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
8. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	296.000	209
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter	115.000	100
	411.000	309

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 7.663 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 14.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 382 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene ligger desuden til sikkerhed for selskabet Boesen Collection ApS' bankgæld på 4.833 t.kr. og bankgarantier på 1.013 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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