

**Bøcker Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 29778191**  
**c/o Jens Bøcker Pedersen, Hospitalsvej 8 A**  
**6715 Esbjerg N**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jens Bøcker Pedersen

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Bøcker Ejendomme ApS  
c/o Jens Bøcker Pedersen, Hospitalsvej 8 A  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 29778191

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jens Bøcker Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Bøcker Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10.05.2016

## Direktion

Jens Bøcker Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Bøcker Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bøcker Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 10.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Ladegaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består af investering i fast ejendom og udlejning heraf.

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

2015 blev et tilfredsstillende år for selskabet. Årets resultat blev et overskud på 18 t.kr. mod et overskud sidste år på 32 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>164.427</b>	<b>180.264</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(75.132)</u>	<u>(75.132)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89.295</b>	<b>105.132</b>
Andre finansielle indtægter	1	19	39
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(65.305)</u>	<u>(65.824)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>24.009</b>	<b>39.347</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(6.000)</u>	<u>(7.600)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>18.009</u></b>	<b><u>31.747</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>18.009</u>	<u>31.747</u>
		<b><u>18.009</u></b>	<b><u>31.747</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		2.836.004	2.911.136
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>2.836.004</u>	<u>2.911.136</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.836.004</u>	<u>2.911.136</u>
Andre tilgodehavender		2.265	2.265
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.265</u>	<u>2.265</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>28.716</u>	<u>60.788</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>30.981</u>	<u>63.053</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>2.866.985</u></u>	<u><u>2.974.189</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		100.225	82.216
<b>Egenkapital</b>		<b>600.225</b>	<b>582.216</b>
Udskudt skat		399.000	393.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>399.000</b>	<b>393.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		749.169	929.170
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>749.169</b>	<b>929.170</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	180.000	178.259
Gæld til tilknyttede virksomheder		825.457	793.709
Anden gæld		113.134	97.835
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.118.591</b>	<b>1.069.803</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.867.760</b>	<b>1.998.973</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.866.985</b>	<b>2.974.189</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	82.216	582.216
Årets resultat	0	18.009	18.009
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>100.225</b>	<b>600.225</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter i øvrigt	19	39	
	<b>19</b>	<b>39</b>	
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	31.748	30.527	
Renteomkostninger i øvrigt	33.451	35.282	
Øvrige finansielle omkostninger	106	15	
	<b>65.305</b>	<b>65.824</b>	
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>			
Ændring af udskudt skat	6.000	7.600	
	<b>6.000</b>	<b>7.600</b>	
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris primo		4.200.469	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>4.200.469</b>	
Af- og nedskrivninger primo		(1.289.333)	
Årets afskrivninger		(75.132)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(1.364.465)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.836.004</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	178.259	180.000	749.169
	<b>178.259</b>	<b>180.000</b>	<b>749.169</b>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 20/1 1998 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed er deponeret ejerpantebrev nom. 600 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.836 t.kr.