

BO-ART EJENDOMME ApS

Kochsgade 31 a

5000 Odense C

CVR-nr. 29787042

Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. maj 2016

Hans-Erik Valentin Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for BO-ART EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. maj 2016

Direktion

Hans-Erik Valentin Christensen
Direktør

Bjerne Kaj Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BO-ART EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BO-ART EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til ledelsesberetningen og note 9. Her anfører ledelsen betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og har dermed begrundet hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Redegørelsen omfatter en stillingtagen til selskabets kapitalberedskab, der anses som forsvarligt i forhold til selskabets drift.

BO-ART EJENDOMME ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 17. maj 2016

4audit

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34054657

Jan Andresen

Registreret revisor

BO-ART EJENDOMME ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BO-ART EJENDOMME ApS Kochsgade 31 a 5000 Odense C
CVR-nr.	29787042
Stiftelsesdato	3. november 2006
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Hans-Erik Valentin Christensen, Direktør Bjerne Kaj Nielsen, Direktør
Revisor	4audit Godkendt Revisionsanpartsselskab CVR-nr.: 34054657

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive, handle og eje fast ejendom med henblik på udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 13.863.549, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 99.517.937, og en egenkapital på kr. 3.232.708.

Regnskabsåret er forløbet planmæssigt med en stabil indtjening uden væsentlige tomgange i udlejningen. I forhold til fremtidig styrkelse af egenkapitalen, forventes der fortsat en fremtidig positiv drift, som vil bidrage hertil. Selskabets har fortsat positiv tilkendegivelse, for fremtidig finansiering, fra banker og realkredit. Regnskabet vil som følge heraf blive aflagt som Going Concern. Ejendomsmarkedet vurderes at have stabiliseret sig, i og omkring Odense, hvilket bevirker at det i år har været muligt at opskrive ejendommene.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BO-ART EJENDOMME ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.889.197	4.573.599
Personaleomkostninger	1	-1.510.257	-1.157.052
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.840	-9.472
Andre driftsomkostninger		0	-9.528
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		14.219.000	-14.652
Dagsværdireguleringer af gæld		-510.428	-459.688
Driftsresultat		17.068.672	2.923.207
Finansielle indtægter	2	1.361	596
Finansielle omkostninger	3	-2.497.586	-2.627.240
Resultat før skat		14.572.447	296.563
Skat af årets resultat	4	-708.898	-138.522
Årets resultat		13.863.549	158.040
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.863.549	158.040
		13.863.549	158.040

BO-ART EJENDOMME ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	31.304	29.332
Investeringsejendomme	6	99.329.000	85.110.000
Materielle anlægsaktiver		99.360.304	85.139.332
Deposita		28.086	28.086
Finansielle anlægsaktiver		28.086	28.086
Anlægsaktiver		99.388.390	85.167.418
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		129.547	159.047
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.547
Tilgodehavender		129.547	163.594
Likvide beholdninger		0	2.175.687
Omsætningsaktiver		129.547	2.339.281
Aktiver		99.517.937	87.506.699

BO-ART EJENDOMME ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.107.708	-10.649.132
Egenkapital	7	3.232.708	-10.524.132
Hensættelser til udskudt skat		500.606	14.676
Hensatte forpligtelser		500.606	14.676
Gæld til realkreditinstitutter		72.786.224	72.434.511
Gæld til banker		17.133.864	19.941.877
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.988.159	1.981.503
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	92.908.247	95.357.891
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		170.400	156.774
Selskabsskat		166.281	161.559
Anden gæld		745.436	528.323
Deposita		1.794.259	1.811.608
Kortfristede gældsforpligtelser		2.876.376	2.658.264
Gældsforpligtelser		95.784.623	98.016.155
Passiver		99.517.937	87.506.699
Usikkerhed om going concern	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.172.930	788.348
Pensioner	220.422	235.878
Omkostninger til social sikring	19.146	27.017
Andre personaleomkostninger	97.759	105.809
	1.510.257	1.157.052
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.361	596
	1.361	596
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.497.586	2.627.240
	2.497.586	2.627.240
4. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	222.968	188.454
Regulering selskabsskat tidligere år	0	-15.286
Regulering udskudt skat	485.930	-34.646
	708.898	138.522
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	393.522	396.022
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	20.812	14.500
Afgang i årets løb	0	-17.000
Kostpris ultimo	414.334	393.522
Af- og nedskrivninger primo	-364.190	-355.189
Årets afskrivninger	-18.840	-9.945
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	944
Af- og nedskrivninger ultimo	-383.030	-364.190
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.304	29.332

Noter

	2015	2014
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	97.133.732	98.953.732
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	380.000
Afgang i årets løb	0	-2.200.000
Kostpris ultimo	97.133.732	97.133.732
Dagsværdireguleringer primo	-12.023.732	-12.018.732
Årets reguleringer	14.219.000	-5.000
Dagsværdireguleringer ultimo	2.195.268	-12.023.732
Regnskabsmæssig værdi ultimo	99.329.000	85.110.000

Usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme

Værdiansættelse af ejendommene er sket til kostpris, med nedskrivning til lavere genindvindsværdi svarende til skønnet dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligt omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

7. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	-10.649.132	-10.524.132
Regulering primo	0	-106.709	-106.709
Forslag til årets resultatdisponering	0	13.863.549	13.863.549
	125.000	3.107.708	3.232.708

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald imellem 1 - 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	72.786.224	170.400	8.474.055
Gæld til banker	17.133.864	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.988.159	0	0
Ansvarlige lån	1.000.000	0	0
	92.908.247	170.400	8.474.055

9. Usikkerhed om going concern

Der skal henvises til ledelsesberetningen, hvori ledelsen omtaler væsentlige forudsætninger for vurdering af selskabets evne til at forsætte driften. Ledelsesberetningens afsnit omkring udvikling i året anses som en del af årsregnskabet.

Noter

2015

2014

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har huslejeforpligtelser på i alt t.kr. 46, svarende til 6 måneders husleje.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kursværdi kr. 72.956.624, er der pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 17.133.864 i selskabets ejendomme.