

TIL ERHVERVSSTYRELSEN

Bødkervej 11 ApS

Knevelsvej 21, 4300 Holbæk


CVR-nr. 30 53 85 87

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den ²⁴ / / 2018



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE:

Påtegninger:

Ledelsespåtegning side 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning side 2 - 4

Ledelsesberetning m.v.:

Selskabsoplysninger side 5

Ledelsesberetning side 6

Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017:

Anvendt regnskabspraksis side 7 - 9

Resultatopgørelse for 2017 side 10

Balance pr. 31. december 2017 side 11 - 12

Noter side 13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bødkervej 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

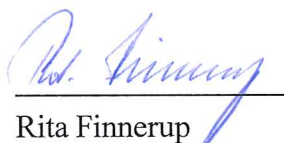
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. januar 2018

Direktion:



Rita Finnerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING.

Til kapitalejerne i Bødkervej 11 ApS.

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for Bødkervej 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

Grundlag for konklusion:

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

---fortsættes---

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet:

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidig begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

---fortsættes---

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet fortsat:

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

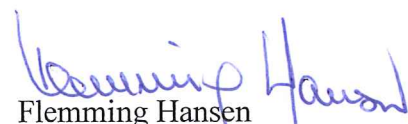
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 12. januar 2018

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 27 01 44



Flemming Hansen
statsautoriseret revisor

mne6394

SELSKABSOPLYSNINGER.

Selskabet: Bødkervej 11 ApS
Knevelsvej 21
4300 Holbæk

CVR.nr.: 30 53 85 87
Stiftet: 16. april 2008
Hjemsted: Holbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Rita Finnerup

Revision: Revisionsfirmaet Flemming Hansen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ahlgade 15-17
4300 Holbæk

LEDELSESBERETNING.

Hovedaktiviteter:

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været uændret.

Årets resultat kr. 270.693 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for Bødkervej 11 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN.

Nettoomsætning:

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom samt administration.

---fortsættes---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

RESULTATOPGØRELSEN - FORTSAT.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN.

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til dagsværdi under hensyntagen til øvrig markedsværdi i nærtliggende områder. Dagsværdien er endvidere sammenholdt med ejendommens driftsafkast.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendom er forrentningen i afkastmodellen fastsat med udgangspunkt i Colliers Markedspuls for 3. kvartal 2017 for ejendommens art og øvrige forhold for industri- og logistikejendomme beliggende i området "Holbæk".

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer:

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

BALANCEN - FORTSAT.

Skyldig skat og udskudt skat:

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

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser:

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2017.

	note	2017 <u>kr.</u>	2016 i <u>1.000 kr.</u>
Nettoomsætning		309.545	283
Andre eksterne omkostninger		<u>55.648</u>	<u>129</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V		253.897	154
Andre finansielle indtægter		90.393	22
Finansielle omkostninger		<u>120</u>	<u>12</u>
RESULTAT FØR SKAT		344.170	164
Skat af årets resultat	1	<u>73.477</u>	<u>34</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u><u>270.693</u></u>	<u><u>130</u></u>
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>270.693</u>	<u>130</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>		<u><u>270.693</u></u>	<u><u>130</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017.

<u>AKTIVER:</u>	note	2017 kr.	2016 i 1.000 kr.
Grunde og bygninger	2	<u>5.500.000</u>	<u>5.500</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>5.500.000</u>	<u>5.500</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>		<u>5.500.000</u>	<u>5.500</u>
Periodeafgrænsningsposter		7.400	7
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>24</u>
TILGODEHAVENDER		<u>7.400</u>	<u>31</u>
VÆRDIPAPIRER		<u>1.689.055</u>	<u>1.405</u>
LIKVIDER		<u>463.702</u>	<u>433</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>		<u>2.160.157</u>	<u>1.869</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u><u>7.660.157</u></u>	<u><u>7.369</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	note	2017 <u>kr.</u>	2016 i <u>1.000 kr.</u>
<u>PASSIVER:</u>			
Selskabskapital	3	125.000	125
Overført resultat	4	<u>6.183.352</u>	<u>5.913</u>
 <u>EGENKAPITAL I ALT</u>		<u>6.308.352</u>	<u>6.038</u>
 Udskudt skat		<u>1.152.050</u>	<u>1.154</u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>		<u>1.152.050</u>	<u>1.154</u>
 Selskabsskat		33.247	0
Anden gæld		<u>166.508</u>	<u>177</u>
 <u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		<u>199.755</u>	<u>177</u>
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>		<u>199.755</u>	<u>177</u>
 <u>PASSIVER I ALT</u>		<u><u>7.660.157</u></u>	<u><u>7.369</u></u>
 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER.

	2017	2016 i
	kr.	1.000 kr.
<u>Note 1. Skat af årets resultat:</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	75.702	36
Regulering af udskudt skat	<u>-2.225</u>	<u>-2</u>
	<u>73.477</u>	<u>34</u>

Note 2. Materielle anlægsaktiver:

	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 1. januar 2017	<u>5.500.000</u>
Kostpris pr. 31. december 2017	<u>5.500.000</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2017	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2017	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	<u>5.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendom:

Investeringsejendommen måles til dagsværdi som er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ved fastansættelse af ejendommens værdi er anvendt de aktuelle kapitalafkastkrav ud fra bygningsart samt faktisk lejeindtægt og driftsomkostninger.

Det samlede kapitalafkast udgør ca. 5,2% i forhold til lejevilkår pr. 31. december 2017.

	2017	2016 i
	kr.	1.000 kr.
<u>Note 3. Selskabskapital:</u>		
Selskabskapital pr. 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>125</u>

Selskabskapitalen kr. 125.000 er fordelt på kapitalandele a kr. 1.000 eller multipla heraf.

NOTER.

	2017	2016 i
<u>Note 4. Overført resultat:</u>	kr.	1.000 kr.
Saldo pr. 1. januar 2017	5.912.659	5.783
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>270.693</u>	<u>130</u>
Overført resultat pr. 31. december 2017	<u>6.183.352</u>	<u>5.913</u>

Note 5. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser:

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser eller indgået forpligtelser overfor tredje mand.

