

Strandvejen 29
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønne

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Ejendomsselskabet Bøgekildevej 10 A/S

**Råhøjtoften 25
8260 Viby J**

**ÅRSRAPPORT
2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent

CVR-nr. 30 58 76 42

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Bøgekildevej 10 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den / 2016

Direktion

Henrik Raalskov Petersen

Bestyrelsen

Kenneth Nielsen

Claus Saustrup Raalskov
Petersen

Henrik Raalskov Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Bøgekildevej 10 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bøgekildevej 10 A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus N, den / 2016

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31262089

René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor

Michael Bagner
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Bøgekildevej 10 A/S Råhøjtoften 25 8260 Viby J
	CVR-nr: 30 58 76 42 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kenneth Nielsen, formand Claus Saustrup Raalskov Petersen Henrik Raalskov Petersen
Direktion	Henrik Raalskov Petersen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N
Ejerforhold	Følgende ejere er registreret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen: Henrik Raalskov Petersen Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendommen Bøgekildevej 10, 8361 Hasselager.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udgør kr. 97.540, hvilket vurderes som værende tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb moderniseret og foretaget gennemgribende renovering af ejendommen, hvilket har bidraget til en større udlejningsprocent og selskabet arbejder stadig aktivt på at få udlejet de resterende ledige lokaler hurtigst muligt. Selskabet bakkes op af moderselskabet som bidrager med likviditet til selskabet i det omfang det måtte være nødvendigt.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bøgekildevej 10 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Anvendt forrentningsprocent for året er 8,50% mod 8,75% sidste år.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Selskabsskat 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.

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 fremførselsberettiget 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 den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	283.689	197.212
Værdireguleringer af investeringsejendomme	4.216	12.196
DRIFTSRESULTAT	287.905	209.408
Andre finansielle indtægter	0	75.601
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-62.075	-34.071
Andre finansielle omkostninger	-103.005	-171.804
RESULTAT FØR SKAT	122.825	79.134
Skat af årets resultat	-25.285	4.988
ÅRETS RESULTAT	97.540	84.122
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	97.540	84.122
DISPONERET I ALT	97.540	84.122

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014
Grunde og bygninger	8.480.000	8.169.340
Materielle anlægsaktiver	8.480.000	8.169.340
ANLÆGSAKTIVER	8.480.000	8.169.340
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	103.590	27.068
Udskudt skatteaktiv	0	10.827
Tilgodehavender	103.590	37.895
OMSÆTNINGSAKTIVER	103.590	37.895
AKTIVER	8.583.590	8.207.235

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.707.426	1.609.886
1 EGENKAPITAL	2.207.426	2.109.886
Hensættelse til udskudt skat	34.368	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	34.368	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.002.647	3.266.838
Kreditinstitutter	0	500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	856.133	856.133
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.858.780	4.622.971
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	586.144	284.175
Kreditinstitutter	730.702	532.790
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.696	86.283
Gæld til tilknyttede virksomheder	919.768	452.603
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	136.706	118.527
Kortfristede gældsforpligtelser	2.483.016	1.474.378
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.341.796	6.097.349
PASSIVER	8.583.590	8.207.235
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	1/1 2015	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	1.609.886	97.540	1.707.426
	2.109.886	97.540	2.207.426

Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år

Saldo start	500.000
	500.000

Aktiekapitalen er fordelt således:

500 aktier á nom kr. 1.000	500.000
	500.000

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.567.066	3.290.436	286.144	1.860.000
Kreditinstitutter	500.000	300.000	300.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	856.133	856.133	0	856.133
	4.923.199	4.446.569	586.144	2.716.133

3 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og pengeinstitut er der taget pant i Ejendommen Bøgekildevej 10, 8361 Hasselager. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2015 udgør kr. 8.480.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Claus Saustrup Raalskov Petersen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-333952387134

IP: 80.162.126.6

11-02-2016 kl. 08:02:26 UTC

NEM ID 

Kenneth Nielsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-554510817185

IP: 87.104.206.100

11-02-2016 kl. 08:28:02 UTC

NEM ID 

Henrik Raalskov Petersen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-815362003326

IP: 87.104.206.100

11-02-2016 kl. 08:28:42 UTC

NEM ID 

Henrik Raalskov Petersen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-815362003326

IP: 87.104.206.100

11-02-2016 kl. 08:28:42 UTC

NEM ID 

Michael Bagner

registreret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31262089-RID:89131450

IP: 87.54.61.230

11-02-2016 kl. 09:06:29 UTC

NEM ID 

René Ferrer Ruiz

statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-792171212572

IP: 80.62.117.230

11-02-2016 kl. 10:49:50 UTC

NEM ID 

Henrik Raalskov Petersen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-815362003326

IP: 87.104.206.100

11-02-2016 kl. 11:01:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ASTIE-VG85K-ZQGMQ-SS50X-EDN2B-XV76T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>