

**Ejendomsselskabet
Bøgebjerglund ApS**
Bøgebjerglund 17
5492 Vissenbjerg
CVR-nr. 31327636

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2018

Dirigent

Navn: Kristian Skærbæk Boje

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Bøgebjerglund ApS
Bøgebjerglund 17
5492 Vissenbjerg

CVR-nr.: 31327636

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Kristian Skærbæk Boje

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Bøgebjerglund 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 20.06.2018

Direktion

Kristian Skærbæk Boje

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bøgebjerglund ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bøgebjerglund ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Odense, den 20.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er utilfredsstillende.

Selskabets anpartshaver har erklæret, at hans tilgodehavende står tilbage for øvrige kreditorer og at der vil blive stillet den fornødne likviditet til rådighed for den planlagte drift i 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		202.732	249
Af- og nedskrivninger	3	(122.894)	(80)
Driftsresultat		79.838	169
Andre finansielle omkostninger	4	(201.848)	(213)
Resultat før skat		(122.010)	(44)
Skat af årets resultat	5	15.641	4
Årets resultat		(106.369)	(40)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(106.369)	(40)
		(106.369)	(40)

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		8.636.603	8.257
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		31.021	0
Materielle anlægsaktiver	6	8.667.624	8.257
Anlægsaktiver		8.667.624	8.257
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.600	8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.480	0
Andre tilgodehavender		33.175	23
Periodeafgrænsningsposter		5.905	3
Tilgodehavender		66.160	34
Omsætningsaktiver		66.160	34
Aktiver		8.733.784	8.291

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital	7	125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.185.717	1.238
Overført overskud eller underskud		<u>(417.350)</u>	<u>(364)</u>
Egenkapital		<u>893.367</u>	<u>999</u>
Udskudt skat		<u>215.053</u>	<u>238</u>
Hensatte forpligtelser		<u>215.053</u>	<u>238</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.965.024</u>	<u>3.802</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>3.965.024</u>	<u>3.802</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	204.810	192
Bankgæld		921.789	523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.425	89
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	37
Skyldig selskabsskat		7.437	22
Anden gæld	9	<u>2.523.879</u>	<u>2.389</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.660.340</u>	<u>3.252</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.625.364</u>	<u>7.054</u>
Passiver		<u>8.733.784</u>	<u>8.291</u>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.238.415	(363.679)	999.736
Øvrige egenkapitalposter	0	(52.698)	52.698	0
Årets resultat	0	0	(106.369)	(106.369)
Egenkapital ultimo	125.000	1.185.717	(417.350)	893.367

Noter

1. Going concern

Selskabets anpartshaver har erklæret, at hans tilgodehavende står tilbage for øvrige kreditorer og at der vil blive stillet den fornødne likviditet til rådighed for den planlagte drift i 2018.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	122.894	105
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(25)
	<u>122.894</u>	<u>80</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	201.848	213
	<u>201.848</u>	<u>213</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	7.437	22
Ændring af udskudt skat	(23.078)	(26)
	<u>(15.641)</u>	<u>(4)</u>

Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
	kr.	kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.125.631	0
Tilgange	<u>495.622</u>	<u>38.776</u>
Kostpris ultimo	<u>7.621.253</u>	<u>38.776</u>
Opskrivninger primo	<u>1.587.711</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.587.711</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(457.222)	0
Årets afskrivninger	<u>(115.139)</u>	<u>(7.755)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(572.361)</u>	<u>(7.755)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.636.603</u>	<u>31.021</u>

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 7.116 t.kr. uden opskrivninger.

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
		kr.	kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	<u>125</u>	1000	<u>125.000</u>
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Forfald inden for 12 måneder	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	2017	2016	2017	kr.
	kr.	t.kr.	kr.	kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>204.810</u>	<u>192</u>	<u>3.965.024</u>	<u>3.120.526</u>
	<u>204.810</u>	<u>192</u>	<u>3.965.024</u>	<u>3.120.526</u>

Noter

9. Anden gæld

I anden gæld indgår mellemregning til anpartshaver. Anpartshaver har erklæret, at mellemregningen står tilbage for øvrige kreditorer i selskabet. Derudover indgår der i anden gæld indbetalt depositum vedrørende lejemål.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bøgebjerglund Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening er tinglyst følgende:

Pantebrev kr. 1.265.000 i ejd. Gl. Banegårdsvej 22, 5500 Middelfart

Pantebrev kr. 1.392.000 ejd. Østergade 15, 5580 Nr. Aaby

Pantebrev kr. 612.000 ejd. Bannervej 19, 5690 Tommerup St.

Pantebrev kr. 462.000 ejd. Andebøllevvej 23, 5492 Vissenbjerg

Pantebrev kr. 470.000 ejd. Stadionvænget 4, 5690 Tommerup

Pantebrev kr. 290.000 ejd. Lillebro 30, 5450 Lillebrohuse

Pantebrev kr. 754.000 ejd. Østergade 12, 5580 Nørre Aaby

Pantebrev kr. 250.000 ejd. Grøftebjervej 10, 5492 Vissenbjerg

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

Ejerpantebrev kr. 200.000 i ejd. Østergade 15, 5580 Nr. Aaby

Ejerpantebrev kr. 350.000 i ejd. Østergade 15, 5580 Nr. Aaby

Ejerpantebrev kr. 350.000 i ejd. Gl. Banegårdsvej 22, 5500 Middelfart

Ejerpantebrev kr. 688.000 i ejd. Bannervej 19, 5690 Tommerup St.

Ejerpantebrev kr. 600.000 i ejd. Hesbjergvej 3, 5610 Assens

Ejerpantebrev kr. 600.000 i ejd. Andebøllevvej 23, 5492 Vissenbjerg

Ejerpantebrev kr. 400.000 i ejd. Stadionvænget 4, 5690 Tommerup

Ejerpantebrev kr. 360.000 i ejd. Østergade 12, 5580 Nørre Aaby

Den bogførte værdi for pantsatte ejendomme 8.637 t.kr. pr. 31.12.2017.

Der er afgivet garantier via pengeinstitut overfor realkreditgæld. Saldoen af disse garantier udgør 77 t.kr. pr. 31.12.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg 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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, så de svarer til de beløb, der er erhvervet i regnskabsåret.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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 alle danske dattervirksomheder. 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 tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien.

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

Bygninger	50 år efter vurderet scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel restværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.