
BO-FAC ApS

Strandvejen 110, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 32 29 42 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2018

Ivan Nyland
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 4

Balance pr. 31. december 2017 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 17. maj 2018

Direktion

Kenneth Nyland

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i BO-FAC ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BO-FAC ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 17. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jeanne Kubel

statsautoriseret revisor

mne33804

Selskabsoplysninger

Selskabet	BO-FAC ApS Strandvejen 110 4200 Slagelse CVR-nr.: 32 29 42 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Slagelse
Direktion	Kenneth Nyland
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse
Advokat	Advokatfirmaet Søren Larsen I/S Skovsøgade 1 4200 Slagelse
Pengeinstitut	Danske Bank Nytorv 1 4200 Slagelse

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		157.348	219.066
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-48.496	-22.615
Resultat før finansielle poster		108.852	196.451
Finansielle omkostninger	3	-126.607	-128.224
Resultat før skat		-17.755	68.227
Skat af årets resultat	4	3.834	-14.959
Årets resultat		-13.921	53.268

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-13.921	53.268
		-13.921	53.268

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		4.963.761	4.998.132
Materielle anlægsaktiver	5	4.963.761	4.998.132
Anlægsaktiver		4.963.761	4.998.132
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.000
Andre tilgodehavender		1.904	946
Tilgodehavender		1.904	8.946
Likvide beholdninger		43.417	110.671
Omsætningsaktiver		45.321	119.617
Aktiver		5.009.082	5.117.749

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		858.830	877.915
Overført resultat		-40.994	-46.158
Egenkapital	6	942.836	956.757
Hensættelse til udskudt skat		197.400	207.900
Hensatte forpligtelser		197.400	207.900
Gæld til realkreditinstitutter		1.855.790	1.958.624
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.855.790	1.958.624
Gæld til realkreditinstitutter	7	102.834	101.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.744.180	1.722.769
Selskabsskat		6.873	19.976
Anden gæld		153.803	145.180
Periodeafgrænsningsposter		5.366	5.130
Kortfristede gældsforpligtelser		2.013.056	1.994.468
Gældsforpligtelser		3.868.846	3.953.092
Passiver		5.009.082	5.117.749
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og udlejning af fast ejendom

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	48.496	22.615
	<u>48.496</u>	<u>22.615</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	70.910	69.975
Andre finansielle omkostninger	55.697	58.249
	<u>126.607</u>	<u>128.224</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.666	19.976
Årets udskudte skat	-10.500	-5.017
	<u>-3.834</u>	<u>14.959</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	3.963.060
Tilgang i årets løb	<u>14.125</u>
Kostpris 31. december	<u>3.977.185</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>1.125.532</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.125.532</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	90.460
Årets afskrivninger	<u>48.496</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>138.956</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.963.761</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.101.064</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>3.862.697</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	877.915	-46.158	956.757
Årets af- og nedskrivning	0	-19.085	19.085	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-13.921</u>	<u>-13.921</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>858.830</u>	<u>-40.994</u>	<u>942.836</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>1.429.837</u>	<u>1.538.558</u>
	<u>1.429.837</u>	<u>1.538.558</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>3.591.904</u>	<u>3.614.684</u>

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nyland ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernen hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BO-FAC ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af husleje, der indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen er forfalden inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Grunde og bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.