



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

BO FINSEN EJENDOMME APS
NIELS BOHRS VEJ 10, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2018

Line Ravn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bo Finsen Ejendomme ApS Niels Bohrs Vej 10 6000 Kolding
	CVR-nr.: 34 46 38 16 Stiftet: 21. marts 2012 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Line Ravn
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Frøs Sparekasse Vejlevej 146 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bo Finsen Ejendomme 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.

Kolding, den 18. juni 2018

Direktion:

Line Ravn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Bo Finsen Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bo Finsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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 Ethiske 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

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.

Kolding, den 18. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Paulsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36188

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, erhverve, udvikle og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har opnået et positivt resultat på niveau med det forventede, hvilket betegnes som tilfredsstillende.

Indtægterne vil falde i regnskabsåret 2018 som følge af at datterselskabet har solgt sin aktivitet i regnskabsåret 2017 til eksternt selskab og udlejer som følge heraf fraflytter ejendommen pr. 1. juli 2018.

Ejendommen er i den forbindelse sat til salg og forventes solgt i løbet af 2018, med heraf forventet positiv avance.

Ovenstående samt usikkerheden om den tidsmæssige placering af salget af ejendommen, den forventede avance og at der er forfalden gæld til betaling, medfører at selskabet i perioder muligvis vil have øget likviditetsbehov.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at det vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for det kommende år.

Ledelsen forventer på baggrund af ovenstående og de usikkerheder der er forbundet hermed, at selskabet har det nødvendige kapitalberedskab til rådighed for det kommende år via indtjening og løbende kreditter hos moderselskabet og nærtstående selskab til at kunne afdrage gæld og afholde omkostninger i 2018.

Moderselskabet har desuden afgivet en tilbagetrædelseserklæring på 49 tkr. over for selskabets øvrige kreditorer.

Ledelsen har på baggrund af ovenstående valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		157.181	287
Af- og nedskrivninger.....		-43.800	-44
DRIFTSRESULTAT		113.381	243
Andre finansielle omkostninger.....	1	-77.053	-69
RESULTAT FØR SKAT		36.328	174
Skat af årets resultat.....	2	-10.576	-38
ÅRETS RESULTAT		25.752	136
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		25.752	136
I ALT		25.752	136

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		2.668.684	2.712
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.668.684	2.712
ANLÆGSAKTIVER.....		2.668.684	2.712
Likvide beholdninger.....		14	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14	0
AKTIVER.....		2.668.698	2.712

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		324.894	299
EGENKAPITAL.....	4	404.894	379
Hensættelse til udskudt skat.....		23.436	18
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		23.436	18
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.149.642	1.239
Anden gæld.....		457.808	569
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.607.450	1.808
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	207.770	208
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		54.881	10
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		213.323	92
Selskabsskat.....		5.148	33
Anden gæld.....		151.796	164
Kortfristede gældsforpligtelser.....		632.918	507
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.240.368	2.315
PASSIVER.....		2.668.698	2.712
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	4.378	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	72.675	69	
	77.053	69	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.148	33	2
Regulering af udskudt skat.....	5.428	5	
	10.576	38	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2017.....		2.920.051	
Kostpris 31. december 2017.....		2.920.051	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		207.567	
Årets afskrivninger		43.800	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		251.367	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		2.668.684	
Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	299.142	379.142
Forslag til årets resultatdisponering.....		25.752	25.752
Egenkapital 31. december 2017.....	80.000	324.894	404.894
Langfristede gældsforpligtelser			
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.323.676	1.236.955	87.313
Anden gæld.....	691.724	578.265	120.457
	2.015.400	1.815.220	207.770
			801.151

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for tilknyttet selskabs bankmellemværende, som pr. 31. december 2017 udgør et indestående på 439 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bo Finsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.237 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.669 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 350 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gældsbev. i søsterselskabet LineRavn ApS, som er indfriet i løbet af regnskabsåret.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 1.140 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gældsbev. på 578 tkr.

Usikkerhed ved going concern**8**

Indtægterne vil falde i regnskabsåret 2018 som følge af at datterselskabet har solgt sin aktivitet i regnskabsåret 2017 til eksternt selskab og udlejer som følge heraf fraflytter ejendommen pr. 1. juli 2018.

Ejendommen er i den forbindelse sat til salg og forventes solgt i løbet af 2018, med heraf forventet positiv avance.

Ovenstående samt usikkerheden om den tidsmæssige placering af salget af ejendommen, den forventede avance og at der er forfalden gæld til betaling, medfører at selskabet i perioder muligvis vil have øget likviditetsbehov.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at det vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for det kommende år.

Ledelsen forventer på baggrund af ovenstående og de usikkerheder der er forbundet hermed, at selskabet har det nødvendige kapitalberedskab til rådighed for det kommende år via indtjening og løbende kreditter hos moderselskabet og nærtstående selskab til at kunne afdrage gæld og afholde omkostninger i 2018.

Moderselskabet har desuden afgivet en tilbagetrædelseserklæring på 49 tkr. over for selskabets øvrige kreditorer.

Ledelsen har på baggrund af ovenstående valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016: 1)

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bo Finsen Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, i takt med udlejning af ejendommen. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	25%

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.