

# Bøsula ApS

PorcelænsHAVEN 5, 4 th  
2000 Frederiksberg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/06/2018**

---

**Lars Svenning Andersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Bøsula ApS  
PorcelænsHAVEN 5, 4 th  
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 36977086  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov  
DK Danmark  
CVR-nr: 31574994  
P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for Bøsula ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26/01/2018

## Direktion

Lars Svenning Andersen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bøsula ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bøsula ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 26/01/2018

Tonny Løbner , mne28824

Statsautoriseret Revisor

RISSKOV REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 31574994

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at erhverve fast ejendom til udlejning.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter m.v.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, renovation, ejendomsforsikring, reparation og vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

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 værdi-pa-pirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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**

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt den offentlige vurdering anses for repræsentativ for dagsværdien anvendes denne, idet der generelt foretages en sammenholdelse med enten den markedsbaserede forrentningsprocent eller kendte kvadratmeterpriser på nyligt handlede sammenlignelige ejendomme i området.

Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede dagværdiregulering på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning /ned-skrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til ”overført resultat” under egenkapitalen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

### **Tilgodehavender**

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

### **Modtaget forudbetaling fra kunder**

Modtaget forudbetaling fra kunder omfatter forudbetalt husleje og huslejedepositum.

### **Udbytte**

Forventet udbytte, indregnes som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat indregnes i øjeblikket med 22%. 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som er forbundet med investeringsaktiviteten, måles til dagsværdi. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.067.196</b>	<b>1.040.899</b>
Andre finansielle indtægter .....		350.026	656
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-243.434	-291.862
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.173.788</b>	<b>749.693</b>
Skat af årets resultat .....	2	-254.062	-151.166
<b>Årets resultat</b> .....		<b>919.726</b>	<b>598.527</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		11.500.000	103.400
Overført resultat .....		-10.580.274	495.127
<b>I alt</b> .....		<b>919.726</b>	<b>598.527</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		27.100.000	27.100.000
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>27.100.000</b>	<b>27.100.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>27.100.000</b>	<b>27.100.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	18.614
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>18.614</b>
Likvide beholdninger .....		471.151	1.113.830
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>471.151</b>	<b>1.132.444</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>27.571.151</b>	<b>28.232.444</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		120.000	120.000
Overkurs ved emission .....		0	16.127.889
Overført resultat .....		6.105.152	557.537
Forslag til udbytte .....		11.500.000	103.400
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>17.725.152</b>	<b>16.908.826</b>
Udskudt skat .....		4.255.142	4.254.520
Deposita .....		625.172	566.715
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.880.314</b>	<b>4.821.235</b>
Gæld til banker .....		4.545.812	6.095.469
Skyldig selskabsskat .....		241.440	151.646
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		178.433	255.268
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.965.685</b>	<b>6.502.383</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>9.845.999</b>	<b>11.323.618</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>27.571.151</b>	<b>28.232.444</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	120.000	16.127.889	557.537	103.400	16.908.826
Betalt udbytte .....				-103.400	-103.400
Årets resultat .....		-16.127.889	5.547.615	11.500.000	919.726
Egenkapital, ultimo .....	120.000	0	6.105.152	11.500.000	17.725.152

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Renter interesseforbundne parter	96.079	121.909
Andre finansielle omkostninger	147.355	169.953
	<u>243.434</u>	<u>291.862</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	253.440	151.646
Regulering vedrørende tidligere år	622	-480
	<u>254.062</u>	<u>151.166</u>

## 3. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	27.100.000
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>27.100.000</b></u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>27.100.000</b></u>

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 1.300.000 kr. med pant i Herluf Trolles Gade 36A-38. Den bogførte værdi af det pantsatte udgør 14.675.000 kr.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Der har i regnskabsåret gennemsnitligt været 1 ansat.