

Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS

Bødkervej 5, 4450 Jyderup
CVR-nr. 37 10 97 54

Årsrapport for regnskabsåret 25.09.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.11.16

Louise Hastrup
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS
Bødkervej 5
4450 Jyderup
Hjemsted: Jyderup
CVR-nr.: 37 10 97 54

Direktion

Louise Kargaard Hastrup
Allan Gregers Hastrup

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Bastbjerggaard Holding ApS, Jyderup

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 25.09.15 - 30.06.16 for Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 21. november 2016

Direktionen

Louise Kargaard Hastrup

Allan Gregers Hastrup

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS for regnskabsåret 25.09.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen 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 vurdering 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25.09.15 - 30.06.16 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.

København, den 21. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 25.09.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK -601.933. Balancen viser en egenkapital på DKK -551.933.

Selskabet overtog den 1. november 2015 ejendommen Bødkervej 5, 4450 Jyderup en ejendom på mere end 8000 etagemeter til kontor og lager/erhverv samt store indhegnede udendørs arealer. Ejendommen udlejes til såvel koncernselskabet Skandivanisk Service Partner ApS som eksterne lejere, ligesom der i visse dele af ejendommen er indrettet lagerhotel.

I indeværende regnskabsår er der efter erhvervelsen af ejendommen foretaget udbedring af en række forhold som var nødvendige for ejendommens brug til de nye aktiviteter, ligesom der er foretaget væsentlige ombygninger/nyindretning, således at der har kunnet indgås længerevarende lejeaftaler med lejere af ejendommen..

Set i lyset af de omkostninger der afholdt til klargøring af ejendommen til udlejning og den tomgangstid der har måttet forventes efter overtagelsen af ejendommen inden der har kunnet indgås lejeaftaler finder ledelsen årets resultat tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede. Efter regnskabsåret er stort set hele ejendommen udlejet og der forventes et positivt resultat for det kommende år..

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	25.09.15
	30.06.16
Note	DKK
Bruttotab	-478.530
Resultat før af- og nedskrivninger	-478.530
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-71.653
Resultat af primær drift	-550.183
Andre finansielle indtægter	37
1 Andre finansielle omkostninger	-221.379
Finansielle poster i alt	-221.342
Resultat før skat	-771.525
Skat af årets resultat	169.592
Årets resultat	-601.933
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-601.933
I alt	-601.933

AKTIVER		30.06.16
		DKK
Note		
	Grunde og bygninger	11.216.010
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	529.510
2	Materielle anlægsaktiver i alt	11.745.520
	Anlægsaktiver i alt	11.745.520
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	167.848
	Udskudt skatteaktiv	169.592
	Andre tilgodehavender	135.953
	Periodeafgrænsningsposter	70.864
	Tilgodehavender i alt	544.257
	Omsætningsaktiver i alt	544.257
	Aktiver i alt	12.289.777

PASSIVER		
		30.06.16
Note		DKK
<hr/>		
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	-601.933
<hr/>		
3	Egenkapital i alt	-551.933
<hr/>		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.721.071
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.703.209
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.022.917
	Deposita	39.318
<hr/>		
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.486.515
<hr/>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	452.574
	Gæld til kreditinstitutter	1.117.357
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	116.497
	Gæld til tilknyttede virksomheder	592.234
	Periodeafgrænsningsposter	76.533
<hr/>		
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.355.195
<hr/>		
	Gældsforpligtelser i alt	12.841.710
<hr/>		
	Passiver i alt	12.289.777
<hr/>		
5	Eventualforpligtelser	
6	Sikkerhedsstillelser	

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	55-65
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

25.09.15
30.06.16
DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	32.143
Øvrige finansielle omkostninger	189.236
I alt	221.379

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i året	11.255.717	594.456
Afgang i året	0	-33.000
Kostpris pr. 30.06.16	11.255.717	561.456
Afskrivninger i året	39.707	31.946
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	39.707	31.946
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	11.216.010	529.510

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 25.09.15 - 30.06.16</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-601.933
Saldo pr. 30.06.16	50.000	-601.933

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	50.000	1

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16
Gæld til realkreditinstitutter	347.181	5.357.662	7.068.252
Kreditinstitutter i øvrigt	105.393	2.025.908	2.808.602
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.022.917
Deposita	0	0	39.318
I alt	452.574	7.383.570	10.939.089

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med stiftelsestidspunktet solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.068 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.747.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.200, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.747. Ejerpantebrevene er på i alt t.DKK 15.200 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.