

# **BØGELUND INVEST ApS**

Dragebakken 136  
5250 Odense SV

Årsrapport  
3. marts 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**11/03/2018**

**Henrik Bøgelund**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            BØGELUND INVEST ApS  
                                  Dragebakken 136  
                                  5250 Odense SV  
  
                                  Telefonnummer: 40782593  
  
                                  CVR-nr:            38464744  
                                  Regnskabsår:    03/03/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. marts 2017 - 31. december 2017 for Bøgelund Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. marts 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 09/03/2018

## Direktion

Henrik Bøgelund

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til godkendelse på den ordinære generalforsamling, at selskabet fravælger revision af årsregnskab for 1. januar 2018 - 31. december 2018. Den lovpligtige revision af årsregnskabet fravælges i henhold til årsregnskabslovens § 135, idet selskabet ikke overskrider følgende størrelser: En balancesum på 4 mio. kr., En nettoomsætning på 8 mio. kr. og Et gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede på 12 i løbet af regnskabsåret.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af ejendomme samt hermed forbundene aktiviteter.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 3. marts 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 269.038, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 319.038.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabsloven § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lejerelaterede omkostninger på de enkelte ejendomme herunder administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusiv købsomkostninger.

Kostprisen for egen opførte investeringsejendomme 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførsels- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 3. mar. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>368.501</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>368.501</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-23.580
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>344.921</b>
Skat af årets resultat .....	1	-75.883
<b>Årets resultat .....</b>		<b>269.038</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		269.038
<b>I alt .....</b>		<b>269.038</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		1.427.848
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.427.848</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.427.848</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.427.848</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		269.038
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>319.038</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		75.883
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>75.883</b>
Gæld til banker .....		924.068
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		27.950
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		80.909
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.032.927</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.032.927</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.427.848</b>

# Egenkapitalopgørelse 3. mar. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	0	50.000
Årets resultat .....	0	269.038	269.038
Egenkapital, ultimo .....	50.000	269.038	319.038

Der er siden stiftelse 3. marts 2017 ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	75.883
	<b>75.883</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings-ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	1.072.916
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.072.916</b>
Værdiregulering til dagsværdi primo	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	354.932
<b>Værdiregulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>354.932</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.427.848</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af bedømmelser af markedsniveauet.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt en afkastprocent på 5,0%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen:

<b>Afkastprocent</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,5%</b>
Dagsværdi	DKK 1.579.831	DKK 1.427.848	DKK 1.303.498
Ændring i dagsværdi	DKK 151.983	DKK 0	DKK -124.350

### **3. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen.

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

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 1.427.848.