

Bossen Invest ApS

Vestagervej 1, st.

2100 København Ø

CVR-nummer 39331756

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. juli 2021

Benedikte Bossen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Bossen Invest ApS
Vestagervej 1, st.
2100 København Ø

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 39331756
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion

Benedikte Stanek Bossen

Revisor

Dansk Revision Søborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Generatorvej 8D
2860 Søborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Bossen Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 9. juli 2021

Direktionen:

Benedikte Stanek Bossen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Bossen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bossen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Søborg, 9. juli 2021

Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Thomas Ennstein
Statsautoriseret revisor
mne32161

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	189.790	270
	Resultat før finansielle poster	189.790	270
	Finansielle indtægter	200.032	198
	Finansielle omkostninger	-30.515	-37
	Resultat før skat	359.307	431
1	Skat af årets resultat	-80.014	-95
	Årets resultat	279.293	336
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	44.000	0
	Overført resultat	235.293	336
	Resultatdisponering i alt	279.293	336
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	6.500.000	6.500
	Materielle anlægsaktiver	6.500.000	6.500
	Andre tilgodehavender	20.203.227	20.003
	Finansielle anlægsaktiver	20.203.227	20.003
	Anlægsaktiver i alt	26.703.227	26.503
	Andre tilgodehavender	1.468.978	1.507
	Periodeafgrænsningsposter	30.595	24
	Tilgodehavender	1.499.573	1.531
	Likvide beholdninger	28.641	9
	Omsætningsaktiver i alt	1.528.213	1.540
	Aktiver i alt	28.231.440	28.043

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	24.550.674	24.315
	Foreslået udbytte	44.000	0
	Egenkapital i alt	24.644.674	24.365
	Hensættelser til udskudt skat	471.841	472
	Hensatte forpligtelser	471.841	472
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.435.197	2.634
	Langfristede gældsforpligtelser	2.435.197	2.634
	Gæld til realkreditinstitutter	196.907	196
	Selskabsskat	52.014	95
	Anden gæld	328.822	169
	Periodeafgrænsningsposter	101.985	112
	Kortfristede gældsforpligtelser	679.728	572
	Gældsforpligtelser i alt	3.114.925	3.206
	Passiver i alt	28.231.440	28.043
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	50	24.315	0	24.365
Årets resultat	0	235	44	279
Egenkapital ultimo	50	24.551	44	24.645

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	80.014	95
Skat af årets resultat i alt	80.014	95
2 Antal beskæftigede		
Der er ingen ansatte i selskabet udover selskabets ledelse.		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	4.368.968	4.369
Kostpris 31. december	4.368.968	4.369
Dagsværdiregulering 1. januar	2.131.032	2.131
Dagsværdireguleringer 31. december	2.131.032	2.131
Investeringsejendomme i alt	6.500.000	6.500
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.647.567	1.851
5 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebreve i selskabets ejendomme med nom. T.DKK 2.537 med en restgæld på T.DKK 2.632. Ejendommene er indregnet til dagsværdi i årsrapporten med T.DKK 6.500.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger til ejendom samt, andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. nedenfor. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettoresultat før renter og afskrivninger. Dette sammenholdes med en afkastprocent for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

Som kilde til fastsættelse af afkastprocent for den enkelte ejendom benyttes ledelsens erfaringer i forbindelse med sit arbejde og følelse for markedsudviklingen, analyserapporter fra f.eks. Colliers og ledelsens øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold, beliggenhed og stand.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles 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 nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Benedikte Stanek Bossen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-987338708422

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-07-11 15:12:43Z

NEM ID 

Benedikte Stanek Bossen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-987338708422

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-07-11 15:12:43Z

NEM ID 

Thomas Ennistein

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-007966755452

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-11 16:41:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D473B-6KD5K-P2ITO-5MBET-24G4M-3EEYY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>