

Årsrapport for 2018/19

15.05.18 - 14.05.19

Boye Kølle Invest ApS

Strandvej 1B, 2. tv.
6400 Sønderborg

CVR-nr. 46420519

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2019.

Dirigent: _____
Inge Strauss

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK



MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 15. maj - 14. maj	11
Balance 14. maj	12
Balance 14. maj	13
Noter til årsrapporten	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boye Kølle Invest ApS for regnskabsåret 2018/19.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 14. maj 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. maj 2018 - 14. maj 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 14. oktober 2019.

Direktion

Inge Strauss

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Boye Kølle Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boye Kølle Invest ApS for regnskabsåret 15. maj 2018 - 14. maj 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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 og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Regnskabet kan således være uegnet til andet formål.

Nykøbing F., den 14. oktober 2019

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Peter Kamper

Registreret revisor

MNE28697

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Boye Kølle Invest ApS
Strandvej 1B, 2. tv.
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 46420519
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 15. maj - 14. maj

Direktion

Inge Strauss

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne udlejning, køb og salg af ejendomme, samt handel med pantebreve og værdipapirer.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning, køb og salg af ejendomme, samt handel med pantebreve og værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boye Kølle Invest ApS for 2018/19 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 tilbageførslers 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 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. 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen vedrører regnskabsåret. Lejeindtægter indregnes excl. moms i forbindelse med erhvervslejemål.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsomkostninger" eller "Andre driftsindtægter".

Nedskrivning på 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 nettosalgspris 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom, klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Det anvendte afkast krav er i år 10% for boligudlejning med ejendomme beliggende på Falster.

Det anvendte afkast krav er i år 10% for erhvervsudlejning med ejendomme beliggende på Falster.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i erfaringstal fra tidligere regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationen fastsættes til de forventede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Pantebreve

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, obligationer og unoterede aktier, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Disse måles til dagværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid på under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiforringelser.

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 samt for betalte acontoskatter.

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



Resultatopgørelse 15. maj - 14. maj

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		337.973	314
Personaleomkostninger	1	373.695	373
Andre driftsomkostninger		0	25
Ordinært resultat før finansielle poster		-35.721	-84
Værdiregulering ejendomme		523.686	340
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		209.245	435
Andre finansielle indtægter		280.204	40
Andre finansielle omkostninger		682.702	497
Resultat før skat		-752.661	-446
Skat af årets resultat	2	-163.559	-95
Årets resultat		-589.102	-350
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		22.610.163	23.410
Årets resultat		-589.102	-350
Til disposition		22.021.062	23.060
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	200
Udbytte for regnskabsåret		200.000	250
Overført til næste år		21.821.062	22.610
Disponeret i alt		22.021.062	23.060

Balance 14. maj

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>7.301.670</u>	<u>7.825</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.301.670</u>	<u>7.825</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>11.252.710</u>	<u>13.947</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>11.252.710</u>	<u>13.947</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.554.380</u>	<u>21.772</u>
Andre tilgodehavender		<u>197.235</u>	<u>3</u>
Tilgodehavender i alt		<u>197.235</u>	<u>3</u>
Likvide beholdninger		<u>5.968.196</u>	<u>4.103</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.165.432</u>	<u>4.106</u>
Aktiver i alt		<u>24.719.811</u>	<u>25.878</u>

Balance 14. maj

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		261.000	261
Overført resultat		21.821.062	22.610
Foreslået udbytte		200.000	250
Egenkapital i alt	3	22.282.062	23.121
Hensættelse til udskudt skat		329.629	493
Hensatte forpligtelser i alt		329.629	493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		214.725	235
Selskabsskat		0	28
Anden gæld		1.893.396	2.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.108.121	2.264
Gældsforpligtelser i alt		2.108.121	2.264
Passiver i alt		24.719.811	25.878
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018/19	2017/18
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	368.464	368
	Andre udgifter til social sikring	5.231	5
	Personaleomkostninger i alt	373.695	373

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

2	Skat af årets resultat	2018/19	2017/18
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	-163.559	-94
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-1
	Skat af årets resultat i alt	-163.559	-95

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	261.000	250.000	22.610.163	23.121.163
	Årets resultat	0	200.000	-789.102	-589.102
	Udbetalt udbytte	0	-250.000	0	-250.000
	Saldo ultimo	261.000	200.000	21.821.062	22.282.062

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

5 Eventualposter m.v.

Ingen.

PENNEO

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

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

Inge Strauss

Adm. direktør

På vegne af: Boye Kølle Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-285312756138

IP: 88.148.xxx.xxx

2019-10-17 08:02:24Z

NEM ID 

Peter Kamper

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-10-17 09:13:28Z

NEM ID 

Inge Strauss

Dirigent

På vegne af: Boye Kølle Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-285312756138

IP: 88.148.xxx.xxx

2019-10-17 10:02:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B8YKP-T1501-1N3V6-1C3N6-JYHD-2BU85

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>