

# **Ejendomsselskab Bøgeskovvej 11B ApS**

Bøgeskovvej 11 B  
3490 Kvistgård

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**29/06/2018**

---

**Tue Hellstern**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskab Bøgeskovvej 11B ApS  
Bøgeskovvej 11 B  
3490 Kvistgård

CVR-nr: 68589010  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor** BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
Tuborgvej 32  
2900 Hellerup  
DK Danmark

CVR-nr: 18967901  
P-enhed: 1003629000

# Ledelsespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2017 og erklærer, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, og at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 28/06/2018

## Direktion

Tue Hellstern  
direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Jeg anbefaler, at det for selskabet besluttet, at der nu sker fravalg af revision; jævnfør Årsregnskabslovens bestemmelser desangående.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskab Bøgeskovvej 11B ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskab Bøgeskovvej 11B ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er 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.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Udtalelse om overtrædelse af Selskabslovens regler om lån til ledelsen**

Selskabet har den 31. december 2017 et tilgodehavende på 38.420 kr. hos et tidligere medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens §210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Hellerup, 28/06/2018

Palle Harting Johansen , mne32856  
statsautoriseret revisor  
BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S  
CVR: 18967901

# Ledelsesberetning

Selskabet driver primært virksomhed ved formueadministration, herunder særligt investering i og udvikling af fast ejendom.

Selskabets resultat efter hensættelse til selskabsskat for årsregnskabet 2017 udgør et underskud stort DKK 117.938. Ledelsen er bekendt med selskabets kapitaltab samt negative egenkapital. Der henvises til note 6 desangående.

Ledelsen anser resultatet som værende forventet; idet selskabets udlejning har svigtet. Resultatet overføres til konto for overført resultat.

Selskabet har i strid med dels Ligningslovens og dels Selskabslovens bestemmelser haft et tilgodehavende hos selskabets ledelse. Disse forhold er berigtiget i 2018.

Det forventes, at selskabet i 2018 stabiliseres med indkomst fra udlejning af ejendommen. Dette skulle afstedkomme et overskud før skat; hvilket er succeskriteriet.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Foregående årsregnskabs (årsrapporters) resultatopgørelse har været aflagt efter skema i artsopdelt beretningsform. I nærværende årsregnskab er resultatopgørelsen aflagt efter skema i funktionsopdelt beretningsform.

Resultatopgørelsens sammenligningstal er tilpasset desangående.

Selskabet har per balancedagen hverken indgået leasingaftaler eller besidder finansielle instrumenter.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele henholdsvis vil tilflyde eller fragå selskabet, og aktivets henholdsvis forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med beskrivelsen af pågældende regnskabspost nedenfor.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Eventuel forskel mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for forholdets opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Ved indregning og måling tages ved årsregnskabs aflæggelse hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer og bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Eventuelle værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i takt med, at de realiseres.

Ethvert tilgodehavende og enhver gæld, der er optaget i årsregnskabet; hvor det ikke er anført, hvorvidt indfrielse sker i 2018 eller senere, er kortfristet.

## Indregning og måling i resultatopgørelsen

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt fakturering har fundet sted eller kunnet have fundet sted inden årets udgang.

Produktionsomkostninger omfatter honorarer og lønninger angående den primære drift samt omkostninger for ejendommene og bygningsafskrivninger.

Administrationsomkostninger omfatter salgsfremmende omkostninger; der omfatter reklame, annoncer, representation og gaver, samt ejendomsomkostninger (i.e. "liggeomkostninger"), lokaleomkostninger, kontorhold, forsikringer, administrative honorarer og regnskabsmæssige afskrivninger af driftsmidler.

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører det aktuelle regnskabsperiode. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under ordningen for afregning af acontoskat.

Skat af årets resultat består af selskabsskatten, der er afsat til dækning af skat af årets skattepligtige indkomst, og forskydningen i udskudte skatter.



## Indregning og måling i balancen

Balancen er opstillet efter skema for kontoform.

Selskabets ejendomsbesiddelser indregnes til kostpris (inklusive handelsomkostninger mv.) med fradrag af afskrivninger.

Den anvendte afskrivningsperiode er vurderet værende 60 år.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes på det tidspunkt, hvor forpligtelsen til at erhverve emnet overgår til selskabet, og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Selskabets tekniske anlæg og maskiner bliver afskrevet lineært over den forventede økonomiske levetid - i hovedsagen med 20 % årligt. Der er således indkalkuleret en scrapværdi for de større anskaffelser, hvorpå der ikke afskrives. Selskabets inventar og edb-anskaffelser bliver afskrevet lineært over den forventede økonomiske levetid med 25 % årligt. Der er således ikke indkalkuleret en scrapværdi heri.

Eventuel regnskabsmæssigt opgjort gevinst eller tab ved afhændelse af driftsmidler bliver i resultatopgørelsen henholdsvis tillagt Andre driftsindtægter eller tillagt Andre driftsomkostninger. Der foretages straksafskrivning af småanskaffelser over resultatopgørelsen, hvor grænsen for størrelsen af småanskaffelser udgør DKK 25.000.

Tilgodehavender fra salg måles til amortiseret kostpris, hvor der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvor der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter; som kan indregnes under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode. Forudbetalte omkostninger, indregnet under aktiver, omfatter udbetalinger vedrørende efterfølgende regnskabsperiodes omkostninger.

Eventuelle aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Den for indkomståret anvendte skattesats er 22 %.

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

I tilfælde af mulig brug af alternative beskatningsregler måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af gælden.

Den anvendte skattesats er 22 %.

Der indregnes udskudt skat, når beløbet er nominelt DKK 1.000 eller større.

Der indregnes ikke udskudt skatteaktiv, når udnyttelsestidspunktet er usikkert.

Selskabet er underlagt ordningen for afregning af acontoskat.

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

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		107.100	91.470
Produktionsomkostninger .....		-52.044	-92.809
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>55.056</b>	<b>-1.339</b>
Administrationsomkostninger .....		-79.017	-462.355
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-23.961</b>	<b>-463.694</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	4.020	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-97.997	-47.617
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-117.938</b>	<b>-511.311</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-117.938</b>	<b>-511.311</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		-117.938	-511.311
<b>I alt .....</b>		<b>-117.938</b>	<b>-511.311</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		1.761.077	1.805.718
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.761.077</b>	<b>1.805.718</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.761.077</b>	<b>1.805.718</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		3.019	0
Andre tilgodehavender .....		0	25.917
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	4	38.420	25.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>41.439</b>	<b>50.917</b>
Likvide beholdninger .....		33.977	937.094
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>75.416</b>	<b>988.011</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.836.493</b>	<b>2.793.729</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		-1.030.442	-912.504
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-830.442</b>	<b>-712.504</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.390.660	1.483.169
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.390.660</b>	<b>1.483.169</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		88.000	82.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		223.752	279.974
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		933.991	1.628.544
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		28.198	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		2.334	31.982
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.276.275</b>	<b>2.023.064</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.666.935</b>	<b>3.506.233</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.836.493</b>	<b>2.793.729</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

Pengeinstitut, renter	0	0
Mellemværende med ledelsen, renter	4.020	0
SKAT, Skattekonto, renter	0	0
I alt finansielle indtægter	4.020	0

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Pengeinstitut, renter	55	5
Realkreditinstitut, renter	35.567	47.602
ApS Sundbyens Ejendomme	62.375	0
SKAT, Skattekonto, renter	0	10
I alt finansielle omkostninger	97.997	47.617

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger dkr.	Prod.anlæg og maskiner dkr.	Andre anlæg mv. dkr.
Kostpris primo	2.711.394	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.711.394</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Opskrivninger primo	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Af- og nedskrivning primo	-905.676	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets afskrivning	-44.641	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-950.317</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.761.077</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>

#### 4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabets årsrapport for 2016; har det for nylig vist sig, indeholdte den fejl, at en kontant hævning stor DKK 25.000, fortaget på vegne af den tidligere ledelse, blev optaget i årsrapporten for 2016 ved modregning i vedkommendes tilgodehavende. Dette; har det vist sig, var ikke vedkommendes hensigt.

Som følge heraf er sammenligningstallene for 2016 angående Tilgodehavende hos selskabets ledelse m.fl. samt Gæld til selskabets ledelse m.fl. forøget med hver DKK 25.000.

Den manglende forrentning af denne hævning er indregnet i årsrapporten for 2017 (se Andre finansielle indtægter desangående).

Dette tilgodehavende hos ledelsen er i strid med Selskabslovens bestemmelser desangående, og som konsekvens heraf sker forrentningen med den i Selskabsloven stipulerede sats.

Tilgodehavendet er opstået efter august 2012 af hvilken årsag, forholdet i 2018 er berigtiget jævnfør bestemmelserne i Ligningslovens § 16 E.

I årsrapporten for 2016 (samt for tidligere år) har arabertalsposten angående mellemværendet med selskabets ledelse fejlagtigt været benævnt "Tilgodehavende kapitalejer" og "Gæld til kapitalejer". Idet kapitalejeren ikke på noget tidspunkt har haft et mellemværende med selskabet, oplyses dette kun for at klarlægge den rette sammenhæng.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo dkr.	Afdrag næste år dkr.	Langfristet andel dkr.	Restgæld efter 5 år dkr.
Prioritetsgæld	1.478.660	88.000	1.390.660	1.000.000
Kreditinstitutter	-	-	-	-
Leasingforpligtelser	-	-	-	-
	<b>1.478.660</b>	<b>88.000</b>	<b>1.390.660</b>	<b>1.000.000</b>

#### 6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse er opmærksom på selskabets kapitaltabssituation. Det forventes, at der indenfor kort tid kan genereres positiv indtjening således, at egenkapitalen reableres ved egne indtjente midler.

Der er på vegne af selskabets hidtil største kreditor (i.e. den associeret virksomhed) afgivet tilbagetrædelseserklæring (gældende indtil ultimo maj 2019).

#### 7. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Der er beregnet et skatteaktiv; der hviler på selskabets fremførbare underskud, der per balancedagen udgør DKK 605.000. Skatteaktivet indregnes ikke, idet udnyttelsestidspunktet er usikkert.