

Bojsen Invest ApS

Landskronagade 56C

2100 København Ø

CVR-nr. 29208433

Årsrapport for 2012

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. juli 2013

Lars Boje
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bojsen Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Bojsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredriksberg, den 4. juli 2013

Direktion

Lars Bojsen
Direktør

Bestyrelse

Lars Bojsen
Direktør

Niels Bojsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bojsen Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bojsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets aftaler om finansiering er udløbet og selskabet har ikke været i stand til at genforhandle eller opnå ny finansiering. Denne situation tyder på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Årsregnskabet giver ikke fyldestgørende oplysninger om dette forhold.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden af tage forbehold herfor, henleder vi opmærksomheden på, at mere end halvdelen af selskabets kapital er tabt. Der henvises til årsregnskabets note 2.

Uden af tage forbehold herfor, henleder vi opmærksomheden på, at vi har påset ledelsens vurdering af ejendomme som omtalt i ledelsesberetningen. Vi er enige i ledelsens vurdering, men skal i den forbindelse anføre at der er en betragtelig usikkerhed om værdiansættelsen af ejendommen beliggende i Tallin, Estland, som er indregnet i regnskabet med DKK 4.387 t.kr. svarende til selskabets akkumulerede kostpris.

Bojsen Invest ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden det har påvirket vores konklusion, skal det påpeges, at selskabets ledelse i strid med selskabslovens § 210, har stillet pant i ejendommen Holger Danskesvej 85, 250 t.kr., til sikkerhed for lån til selskabets hovedanpartshaver Niels Bojsen. Lånets provenu er videreudlånt til selskabet. Ledelsen er oplyst om forholdet, som jfr. Ledelsens beretning skulle forholdet være bragt i lovlig stand i løbet af 2012, dette er endnu ikke sket.

Horsens, den 4. juli 2013

Erhvervsrevision MIDT

Jan Taylor Hansen
Registreret revisor

Bojsen Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bojsen Invest ApS Landskronagade 56C 2100 København Ø
CVR-nr.	29208433
Stiftelsesdato	1. december 2005
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Lars Bojsen , Direktør Niels Bojsen
Direktion	Lars Bojsen , Direktør
Revisor	Erhvervsrevision MIDT Erhvervsbyvej 13 8700 Horsens
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse Løvenørngade 13 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i administration, at købe, renovere og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdi af ejendomme er vurderet kritisk ved aflæggelse af årsregnskabet. Hovdeparten af ejendommene er vurderet af mægler den 10. juli 2010. Øvrige ejendommers værdi er bogført til værdier ledelsen mener at kunne opnå i det nuværende boligmarked.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. -567.729, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 16.367.146, og en egenkapital på kr. -17.131.747

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

Egenkapitalen er tabt men selskabet forventer at kunne reetablere den indenfor de kommende 4-9 år

Selskabet har i strid med selskabslovens §210 stillet pant i ejendommen Holger Danskes Vej 85, på 250.000 kr. til sikkerhed for lån til hovdeanpartshaver Niels Bojsen. Lånets provenue er udlånt til selskabet. Forholdet er endnu ikke bragt i orden.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Bojsen Invest ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

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 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, ejendomme og administration mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af

Anvendt regnskabspraksis

aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Bojsen Invest ApS**Resultatopgørelse**

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste		513.377	403.066
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.626	-6.511.235
Resultat af primær drift		498.751	-6.108.170
Finansielle indtægter		0	57.897
Finansielle omkostninger		-1.066.480	-1.291.739
Resultat før skat		-567.729	-7.342.011
Skat af årets resultat	1	0	-2.349.896
Årets resultat		-567.729	-9.691.907
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-567.729	-9.691.907
		-567.729	-9.691.907

Bojsen Invest ApS**Balance 31. december 2012**

	Note	2012	2011
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.286.528	16.286.528
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	14.626
Materielle anlægsaktiver		16.286.528	16.301.154
Anlægsaktiver		16.286.528	16.301.154
Andre tilgodehavender		0	10.725
Tilgodehavender		0	10.725
Likvide beholdninger		80.618	0
Omsætningsaktiver		80.618	10.725
Aktiver		16.367.146	16.311.879

Bojsen Invest ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	3	0	0
Overført resultat	4	-17.256.747	-16.689.020
Egenkapital		-17.131.747	-16.564.020
Gæld til realkreditinstitutter		2.582.952	2.571.490
Gæld til banker		18.714.587	18.736.471
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.297.539	21.307.961
Gæld til banker		1.769.925	1.401.510
Anden gæld		4.499.774	4.331.717
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.931.655	5.834.711
Kortfristede gældsforpligtelser		12.201.354	11.567.938
Gældsforpligtelser		33.498.893	32.875.899
Passiver		16.367.146	16.311.878
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2012	2011
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering udskudt skat	0	2.349.896
	<u>0</u>	<u>2.349.896</u>

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Anpartskapital består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Egenkapitalen er tabt men forventes reetableret ved egen intjening i løbet af de næste 4-9 år.

3. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	0	850.142
Årets afgang	0	-850.142
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Overført resultat

Saldo primo	-16.689.018	-6.997.113
Årets tilgang	-567.729	-9.691.907
Saldo ultimo	<u>-17.256.747</u>	<u>-16.689.020</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.582.952	0	2.571.490
Gæld til banker	18.714.587	0	18.714.587
	<u>21.297.539</u>	<u>0</u>	<u>21.286.077</u>

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2012

2011

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpanebrv 12.000 tkr. i selskabets ejendom, beliggende Holger Danskes Vej 87, den bøgførte værdi udgør 7.000 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpanebrv 2.050 tkr. i selskabets ejendom, beliggende Århusgade 81, 1. tv, den bøgførte værdi udgør 1.300 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpanebrv 1.815 tkr. i selskabets ejendom, beliggende Holger Danskes Vej 85, 5. th, den bøgførte værdi udgør 1.700 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpanebrv 2.580 tkr. i selskabets ejendom, beliggende Ærøvej 7, 5. th, den bøgførte værdi udgør 1.900 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpanebrv 2.500 tkr. i selskabets ejendom, beliggende Tallin Estland, den bøgførte værdi udgør 4.387 tkr.