

Bo-Stil, Knud Nielsen A/S

***Fælledvej 19, 2.
2200 København N***

CVR. nr.: 13479607

***ÅRSRAPPORT
1. oktober 2011 til 30. september 2012***

Opstillet uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2013

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor.....	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
--------------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Bo-Stil, Knud Nielsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen/direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 8. januar 2013

Direktion

Knud Nielsen

Bestyrelse

Gerard McEwan
Formand

Knud Nielsen

Lars Fløe Nielsen

Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

København N, den / 2013

LEDELSESPÅTEGNING

Dirigent

ERKLÆRING OM ASSISTANCE AFGIVET AF UAFHÆNGIG REVISOR

Til kapitalejeren i Bo-Stil, Knud Nielsen A/S

Baseret på virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning opstillet balancen pr. 30. september 2012 for Bo-Stil, Knud Nielsen A/S og resultatopgørelsen for året afsluttet på denne dato.

Ledelsen har ansvaret for regnskabet. Vi har ikke revideret eller udført review af regnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Svinninge, den 8. januar 2013

ABM Revision Registreret Revisionsvirksomhed

Frits Pedersen

Registreret revisor FDR

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bo-Stil, Knud Nielsen A/S Fælledvej 19, 2. 2200 København N
	Telefon: 33 13 46 69
	CVR-nr.: 13 47 96 07
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Gerard McEwan, formand Knud Nielsen Lars Fløe Nielsen
Direktion	Knud Nielsen
Revisor	ABM Revision Registreret Revisionsvirksomhed Hovedgaden 60 4520 Svinninge CVR nr. 29234590
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet består i drift af ejendommen Fælledsvej 19, 2200 København N.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bo-Stil, Knud Nielsen A/S for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydninger i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen. Årets skat er beregnet med en skattesats på 25%.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendommene måles efterfølgende til kostpris. Hvis kostprisen overstiger dagsværdi nedskrives til denne lavere værdi.

Der foretages ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under poste "Reserve for opskrivninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

(eller hvis der ikke forventes tab)

Der forventes ikke tab på tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud indregnes ikke.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2011 til 30. SEPTEMBER 2012

	2011/12	2010/11 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	554.646	483
DRIFTSRESULTAT	554.646	483
1 Andre finansielle indtægter	66.884	26
2 Andre finansielle omkostninger	409.153-	497-
RESULTAT FØR SKAT	212.377	12
ÅRETS RESULTAT	212.377	12
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	615
Overført resultat	187.623-	603-
DISPONERET I ALT	212.377	12

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012

AKTIVER

	2012	2011 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	8.941.891	8.942
Materielle anlægsaktiver	8.941.891	8.942
ANLÆGSAKTIVER	8.941.891	8.942
4 Andre tilgodehavender	103.181	88
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	207.927	443
Periodeafgrænsningsposter.....	70.706	73
Tilgodehavender	381.814	604
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	239
Værdipapirer og kapitalandele	0	239
Likvide beholdninger	0	34
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	381.814	877
AKTIVER	9.323.705	9.819

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012
PASSIVER

	2012	2011 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Overført resultat	282.498	470
6 EGENKAPITAL	782.498	970
Prioritetsgæld	7.829.972	7.968
Anden gæld	132.761	133
7 Langfristede gældsforpligtelser.....	7.962.733	8.101
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	140.482	106
Kreditinstitutter	15.993	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	9
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.999	18
Udbytte for regnskabsåret	400.000	615
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	578.474	748
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	8.541.207	8.849
PASSIVER	9.323.705	9.819
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2011/12	2010/11 kr. 1000
1 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	28	0
Rente af mellemregning med selskabsdeltagere.....	20.142	25
Udbytter, omsætningsaktiver.....	121-	1
Kursgevinster, salg af aktier.....	46.835	0
Andre finansielle indtægter i alt.....	66.884	26
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	28	0
Kursregulering aktier uraliseret.....	0	119
Prioritetsrenter, kreditforeninger	406.931	388
- rentesikring	0	11-
Amortisationsfradrag med skattefradrag (selskaber).....	2.194	1
Andre finansielle omkostninger i alt.....	409.153	497
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		8.941.891
Kostpris 30. september 2012		8.941.891
Materielle anlægsaktiver i alt.....		8.941.891
	2012	2011 kr. 1000
4 Andre tilgodehavender		
Restance husleje og varme	9.072	9
Tilgodeh. varme og vand ROTA-ROTA.....	34.628	21
Tilgodeh. varme og vand Round Town.....	4.121	5
Tilgodeh. varme og vand Kattens Kælder.....	0	11
Tilgodehavende vand og varme ovf. fra passiver.....	55.360	42
Andre tilgodehavender i alt.....	103.181	88

NOTER

	2012	2011 kr. 1000
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Mellemregning med direktør/aktionær.....	207.927	443
	<u>207.927</u>	<u>443</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	<u>207.927</u>	<u>443</u>

Virksomheden har på balancetidspunktet kr. 207.927 tilgode hos et medlem af direktionen. Der er ikke stillet sikkerhed for lånet.

Lånet er i årets løb nedbragt med kr. 234.926. Der er beregnet rente efter selskabslovens regler som for perioden 1/10 - 31/12 2011 udgør 10,05% og for perioden 1/1 - 31/9 2012 9,7%.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat	470.121	187.623-	282.498
	<u>970.121</u>	<u>187.623-</u>	<u>782.498</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	8.074.329	7.970.454	140.482	7.413.184
Anden gæld	132.761	132.761	0	0
	<u>8.207.090</u>	<u>8.103.215</u>	<u>140.482</u>	<u>7.413.184</u>

NOTER

8 Eventualposter mv.

Ingen

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Fast ejendom til bogført værdi kr. 8.941.891 er pantsat til sikkerhed for langfristet gæld kr. 7.829.972 og kortfristet gæld kr. 140.482.