

**Ejendomsanpartsselskabet Bogensevej 54**  
(CVR nr. 10 51 94 97)

Bogensevej 12  
5270 Odense N

**ÅRSRAPPORT for perioden**  
**1. juli 2012 – 30. juni 2013**

Fremlagt og godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den 30/11-13

  
Direktør

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 3
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
 <b>Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance pr. 30. juni 2013, aktiver .....	10
Balance pr. 30. juni 2013, passiver .....	11
Noter .....	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 for Ejendomsanpartsselskabet Bogensevej 54.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den / 2013

Direktion:



Tove Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Bogensevej 54

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Bogensevej 54 for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

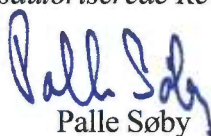
**Supplerende oplysning vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at der i indeværende år har været ulovligt kapitalejerlån. Lånet er forrentet og indfriet i årets løb. Der henvises til note 5.

Odense, den 7. november 2013

**SØBY REVISORER A/S**

*Statsautoriserede Revisorer*



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsanpartsselskabet Bogensevej 54  
Bogensevej 12  
5270 Odense N

CVR-nr.: 10 51 94 97  
Stiftet: 29. december 1986  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

**Direktion** Tove Nielsen

**Revision** SØBY REVISORER A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ringere end forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, hvilket primært skyldtes at erhvervslejemålet ophørte i utide, og at det ikke lykkedes at genudleje.

Vi har i indeværende år ændret regnskabspraksis omkring optagelse af skatteaktiv. Dette skal begrundes med, at der ved salg af ejendom forventes en avance, som vil kunne udnytte skatteaktivet.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital, men den forventes genetableret i forbindelse med salg af selskabets ejendom.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Bogensevej 54 for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, med undtagelse af udskudt skat, hvilket har givet en indtægt vedr. tidligere år på t. kr. 87.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opnået et krav op husleje. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 (fortsat)

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger..... 30 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2012/13

<u>Note</u>	<u>2012/13 i hele kr.</u>	<u>2011/12 i 1.000 kr.</u>
Nettoomsætning .....	126.300	78
<b>DÆKNINGSBIDRAG</b> .....	126.300	78
Andre eksterne omkostninger .....	-58.392	-55
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	67.908	23
Afskrivninger .....	-37.304	-37
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	30.604	-14
1. Finansielle indtægter .....	6.215	14
2. Finansielle omkostninger .....	-53.677	-58
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-16.858	-58
3. Skat af årets resultat .....	89.656	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>72.798</u>	<u>-58</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	72.798	-58
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Disponeret i alt .....	<u>72.798</u>	<u>-58</u>

## BALANCE PR. 30. juni 2013

## AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2012/13 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2011/12 i</u> <u>1.000 kr.</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4.	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
	Grunde og bygninger .....	260.526	298
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>260.526</u>	<u>298</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Udskudte skatteaktiver .....	89.656	0
	Andre tilgodehavender .....	1.348	1
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	2.503	0
5.	Mellemregning kapitalejer .....	0	174
		<u>93.507</u>	<u>175</u>
	<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>182.682</u>	<u>56</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>276.189</u>	<u>231</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>536.715</u></u>	<u><u>529</u></u>

## BALANCE PR. 30. juni 2013

## PASSIVER

Note		2012/13 i hele kr.	2011/12 i 1.000 kr.
6.	<b>EGENKAPITAL:</b>		
	Anpartskapital .....	200.000	200
	Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode	276.735	277
	Overført resultat .....	-812.943	-886
	Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
		<u>-336.208</u>	<u>-409</u>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
7.	Prioritetsgæld .....	829.451	861
	Deposita .....	0	10
		<u>829.451</u>	<u>871</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld .....	27.472	23
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	17
	Anden gæld .....	16.000	27
		<u>43.472</u>	<u>67</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>872.923</u>	<u>938</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>536.715</u>	<u>529</u>
8.	<b>EVENTUALPOSTER</b>		
9.	<b>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
10.	<b>NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
11.	<b>OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## NOTER

<u>Note</u>		<u>2012/13 i hele kr.</u>	<u>2011/12 i 1.000 kr.</u>
1.	<b>FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
	Renteindtægter m.v. i øvrigt .....	6.215	14
2.	<b>FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
	Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	2.092	0
	Prioritetsrenter .....	51.585	57
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder .....	0	1
		<u>53.677</u>	<u>58</u>
3.	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
	Regulering af udskudt skat .....	-2.352	0
	Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	-87.304	0
		<u>-89.656</u>	<u>0</u>

## NOTER

Note

## 4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2012 .....	634.572
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	<u>0</u>
<b>Kostpris 30/6 2013</b> .....	<b>634.572</b>
Opskrivninger 1. juli 2012 .....	370.755
Årets opskrivninger .....	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 30/6 2013</b> .....	<b>370.755</b>
Afskrivninger 1. juli 2012 .....	707.497
Årets afskrivninger .....	<u>37.304</u>
<b>Afskrivninger 30/6 2013</b> .....	<b>744.801</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30/6 2013</b> .....	<b>260.526</b>

## 5. TILGODEHAVENDE HOS KAPITALEJER:

Der er i året ydet udlån til kapitalejer på anfordringsvilkår. Udlånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 7% og yderligere 2% p.t. svarende til 9,2%.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Der er i årets løb foretaget tilbagebetaling af hele beløbet.

## 6. EGENKAPITAL:

	<u>1/7 2012</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til årets resul- tatfordeling</u>	<u>30/6 2013</u>
Anpartskapital .....	200.000	0	0	200.000
Reserve for nettoopskrivning .....	276.735	0	0	276.735
Overført resultat .....	-885.741	0	72.798	-812.943
Forslag til udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-409.006</u>	<u>0</u>	<u>72.798</u>	<u>-336.208</u>

Anpartskapitalen fordelt således: 1 anpart à kr. 200.000.

## NOTER

Note

**7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

	1/7 2012 gæld i alt	30/6 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	861.182	856.923	27.472	750.000

**8. EVENTUALPOSTER M.V.:**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

**9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev kr. 400.000 med pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit er tinglyst pantebrev kr. 986.000 med pant i ejendommen.

**10. NÆRTSTÅENDE PARTER:**

**Ejerforhold:**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Holding 54 ApS  
 Bogensevej 12  
 5270 Odense N

**11. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.