

**Berkshire Boyter Property ApS**  
**Immortellevej 10**  
**2950 Vedbæk**  
**CVR-nr. 25880269**

**Årsrapport 2014/15**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Erik Koch Boyter

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Berkshire Boyter Property ApS

Immortellevej 10

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 25880269

Stiftet: 08.12.2000

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.07.2014 - 31.12.2015

### **Direktion**

Erik Koch Boyter

Pernille Boyter

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2014 - 31.12.2015 for Berkshire Boyter Property ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31.05.2016

### **Direktion**

Erik Koch Boyter

Pernille Boyter

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Berkshire Boyter Property ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Berkshire Boyter Property ApS for regnskabsåret 01.07.2014 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 31.12.2015 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.

Aarhus, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach  
statsautoriseret revisor

Søren Lassen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at besidde aktier og anparter samt investering i udlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har realiseret et overskud på 160 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabsåret 2014/15 indeholder 18 måneders drift, mens sammenligningstallene for 2013/14 består af 12 måneder.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes løbende over lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration og kontorhold mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, og nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med dets danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

20-50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder under langfristede gældsforpligtelser omfatter skyldige huslejedeposita, mens modtagne forudbetalinger fra kunder under kortfristede gældsforpligtelser omfatter forudbetalt leje.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.630.189</b>	<b>1.171.609</b>
Af- og nedskrivninger		(437.516)	(149.042)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.192.673</b>	<b>1.022.567</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(19.642)	0
Andre finansielle indtægter	1	1.025.295	354.989
Andre finansielle omkostninger	2	(1.985.785)	(517.875)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>212.541</b>	<b>859.681</b>
Skat af ordinært resultat	3	(52.954)	(221.500)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>159.587</u></b>	<b><u>638.181</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>159.587</u>	<u>638.181</u>
		<b><u>159.587</u></b>	<b><u>638.181</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Grunde og bygninger		35.524.870	32.527.697
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>35.524.870</u>	<u>32.527.697</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.688.600	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.109	22.751
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<u>19.691.709</u>	<u>22.751</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>55.216.579</u>	<u>32.550.448</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16.421
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.898	0
Andre tilgodehavender		0	23.483
Periodeafgrænsningsposter		38.330	41.385
<b>Tilgodehavender</b>		<u>119.228</u>	<u>81.289</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>147.353</u>	<u>210.462</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>266.581</u>	<u>291.751</u>
<b>Aktiver</b>		<u>55.483.160</u>	<u>32.842.199</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	3.000.000	3.000.000
Øvrige reserver		0	(242.081)
Overført overskud eller underskud		<u>160.110</u>	<u>523</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.160.110</u></b>	<b><u>2.758.442</u></b>
Udskudt skat		<u>102.000</u>	<u>74.500</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>102.000</u></b>	<b><u>74.500</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.599.000	27.964.000
Deposita		472.530	406.071
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	<u>19.688.600</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>51.760.130</u></b>	<b><u>28.370.071</u></b>
Bankgæld		13.962	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		251.121	195.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.463	63.610
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	970.950
Skyldig selskabsskat		25.454	0
Anden gæld		<u>134.920</u>	<u>409.574</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>460.920</u></b>	<b><u>1.639.186</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>52.221.050</u></b>	<b><u>30.009.257</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>55.483.160</u></b>	<b><u>32.842.199</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2014/15**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Øvrige reser- ver kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	3.000.000	(242.081)	523	2.758.442
Værdireguleringer	0	242.081	0	242.081
Årets resultat	0	0	159.587	159.587
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>	<b>160.110</b>	<b>3.160.110</b>

## Noter

	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	688.600	0
Renteindtægter i øvrigt	10	21
Valutakursreguleringer	1.718	13.982
Dagsværdireguleringer	334.967	340.986
	<u><b>1.025.295</b></u>	<u><b>354.989</b></u>
	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	740.400	49.700
Renteomkostninger i øvrigt	994.758	468.175
Øvrige finansielle omkostninger	250.627	0
	<u><b>1.985.785</b></u>	<u><b>517.875</b></u>
	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	25.454	0
Ændring af udskudt skat	27.500	192.400
Regulering vedrørende tidligere år	0	18.700
Effekt af ændrede skattesatser	0	10.400
	<u><b>52.954</b></u>	<u><b>221.500</b></u>
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		32.893.717
Tilgange		3.434.689
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>36.328.406</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(366.020)
Årets afskrivninger		(437.516)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(803.536)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>35.524.870</b></u>

## Noter

	<b>Tilgodehaven- der hos til- knyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	0	43.093
Tilgange	19.688.600	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.688.600</b>	<b>43.093</b>
Nedskrivninger primo	0	(20.342)
Årets nedskrivninger	0	(19.642)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(39.984)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.688.600</b>	<b>3.109</b>

	<b>2014/15 kr.</b>	<b>2013/14 kr.</b>	<b>2012/13 kr.</b>	<b>2011/12 kr.</b>	<b>2010/11 kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>					
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	3.000.000	3.000.000	200.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	2.800.000	75.000	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>200.000</b>	<b>125.000</b>

## 7. Gæld til tilknyttede virksomheder

Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder består af indregnet gældsbev. Beløbet forfalder til betaling i 2017.

	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	31.599.000
	<b>31.599.000</b>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Berkshire Boyter Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.524.870 kr.

### **11. Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Berkshire Boyter Holding ApS, Hørsholm