



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

B & C Ejendomme ApS
Sorøvej 68
4295 Stenlille

CVR-nummer: 25 68 77 01

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018
(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *8/3* 2019

BENT SØRENSEN

Dirigent

DANSKE
REVISORER

FSK*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2017/2018	9
Balance	10
Noter til årsrapporten 2017/2018	12
Anvendt regnskabspraksis	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	B & C Ejendomme ApS Sorøvej 68 4295 Stenlille
	Telefon: 59 18 44 40 CVR-nr.: 25 68 77 01 Kommune: Sorø
Direktion	Bent Sørensen Claus Jensen
Pengeinstitut	Nordea A/S Ahlgade 20 - 24 4300 Holbæk
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for B & C Ejendomme 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, den 8. marts 2019

Direktion

Bent Sørensen

Claus Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i B & C Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B & C Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet i hvilken ledelsen redegør for, at selskabets fortsatte drift forventes sikret ved, at moderselskabet stiller den nødvendige kapital til rådighed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Slagelse, den 8. marts 2019

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mnc35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dermed beslægtet aktivitet.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har investeret i ejendomme med henblik på udlejning eller videresalg. Der er efter overtagelsen iværksat renovering af de erhvervede ejendomme, hvorfor udlejning eller videresalg i en periode ikke har været muligt. Selskabet er påbegyndt udlejning af den ene af to ejendomme.

Årets resultat blev i konsekvens heraf et underskud på t.kr. 97, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at moderselskabet fortsat vil stille den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsrapporten.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/2018	2016/2017
Bruttoresultat	-7.800	-60.481
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	31.580	0
Resultat før finansielle poster	23.780	-60.481
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-15.805	-13.539
Andre finansielle omkostninger	-105.290	-105.000
Resultat før skat	-97.315	-179.020
3 Skat af årets resultat	388	39.004
ÅRETS RESULTAT	-96.927	-140.016
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-96.927	-140.016
DISPONERET I ALT	-96.927	-140.016

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

AKTIVER

	2018	2017
4 Investeringsejendomme	1.988.585	1.519.505
Materielle anlægsaktiver	1.988.585	1.519.505
ANLÆGSAKTIVER	1.988.585	1.519.505
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	136.730	136.730
Andre tilgodehavender	1.091	0
Periodeafgrænsningsposter	3.308	1.765
Tilgodehavender	141.129	138.495
Likvide beholdninger	39.864	6.506
OMSÆTNINGSAKTIVER	180.993	145.001
AKTIVER	2.169.578	1.664.506

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-586.893	-489.967
5 EGENKAPITAL	-506.893	-409.967
Hensættelse til udskudt skat	0	388
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	388
Anden gæld	1.750.000	1.750.000
6 Langfristede gældsforpligtelser	1.750.000	1.750.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	453.566	16.360
Gæld til tilknyttede virksomheder	472.905	307.725
Kortfristede gældsforpligtelser	926.471	324.085
GÆLD	2.676.471	2.074.085
PASSIVER	2.169.578	1.664.506

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets drift har medført tab hvorved selskabskapitalen er tabt. Selskabets fortsatte drift forventes sikret ved, at moderselskabet stiller den nødvendige kapital til rådighed for selskabets drift.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2017/2018	2016/2017
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	-136.730
Regulering af udskudt skat	-388	97.726
	<u>-388</u>	<u>-39.004</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	1.519.505
Tilgang i årets løb	437.500
	<hr/>
Kostpris ultimo	1.957.005
	<hr/>
Årets opskrivninger	31.580
	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2018	31.580
	<hr/>
	1.988.585
	<hr/>

Selskabets investeringsejendomme består af to boligejendomme beliggende i Dianalund og Holbæk, hvoraf ejendommen i Dianalund er udlejet. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastlagt til 6,5%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 100.000.

Det er forudsat at ejendommen udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 645 kr./m².

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 3.400.000.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	-489.966	-96.927	-586.893
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-409.966	-96.927	-506.893
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Anden gæld	1.750.000	1.750.000	0	0
	<u>1.750.000</u>	<u>1.750.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerheder i selskabets aktiver.

Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for B & C Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

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, 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.

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 bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 moderselskabet Tagsnedkeren Holding ApS (administrationsselskab) og dets datterselskaber. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker på grundlag af en afkastbaseret model omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningen fastlægges ud fra ejendommens karakteristika.

Nyerhvervede ikke udlejede ejendomme måles til kostpris, hvilken værdi skønnes at modsvare dagsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 fremførselsberettiget 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.