

Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS

**Sindalvej 3
4600 Køge**

CVR-nr. 26 99 08 90

**Årsrapport for 2016/17
(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. februar 2018

Jan Ejlertsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	9
Balance pr. 30. september 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 8. februar 2018

Direktion

Jan Ejlertsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til i Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

Korsør, den 8. februar 2018

Revisionfirmaet Laila Rasmussen

CVR-nr. 17 79 60 70

Laila Rasmussen
registreret revisor
MNE-nr. mne7602

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, handel og investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 626.594, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.266.959.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS
Sindalvej 3
4600 Køge

CVR-nr.: 26 99 08 90

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Hjemsted: Køge

Direktion

Jan Ejlertsen

Revisor

Revisionfirmaet Laila Rasmussen
Norvangen 3D
4220 Korsør

Pengeinstitut

Nordea Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, efter faktureringsprincip. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Øvrige bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.749.959	1.513.254
Personaleomkostninger	1	<u>-436.463</u>	<u>-191.926</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.313.496	1.321.328
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-408.120</u>	<u>-408.120</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		905.376	913.208
Resultat før finansielle poster		905.376	913.208
Finansielle indtægter	2	68.224	8.528
Finansielle omkostninger	3	<u>-54.651</u>	<u>-131.825</u>
Resultat før skat		918.949	789.911
Skat af årets resultat	4	<u>-292.355</u>	<u>-189.480</u>
Årets resultat		<u>626.594</u>	<u>600.431</u>
Foreslået udbytte		400.000	300.000
Overført resultat		<u>226.594</u>	<u>300.431</u>
		<u>626.594</u>	<u>600.431</u>

Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.539.561	8.947.681
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>8.539.561</u>	<u>8.947.681</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.539.561</u>	<u>8.947.681</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.592	68.003
Andre tilgodehavender		0	11.200
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.771</u>	<u>10.579</u>
Tilgodehavender		<u>85.363</u>	<u>89.782</u>
Værdipapirer		<u>264.794</u>	<u>206.165</u>
Værdipapirer		<u>264.794</u>	<u>206.165</u>
Likvide beholdninger		<u>71.644</u>	<u>8.291</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>421.801</u>	<u>304.238</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.961.362</u></u>	<u><u>9.251.919</u></u>

Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.741.959	4.488.348
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	300.000
Ændring i anvendt regnskabspraksis		0	-972.983
Egenkapital	6	<u>4.266.959</u>	<u>3.940.365</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.268.251	1.177.504
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.268.251</u>	<u>1.177.504</u>
Gæld til realkreditinstitutter		395.692	515.536
Andre kreditinstitutter		0	266.776
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>395.692</u>	<u>782.312</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	130.379	316.728
Kreditinstitutter		0	36.154
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54.674	155.157
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	30.285
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.162.735	2.267.585
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.525	7.924
Selskabsskat		305.831	172.847
Anden gæld		125.316	140.058
Periodeafgrænsningsposter		225.000	225.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.030.460</u>	<u>3.351.738</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.426.152</u>	<u>4.134.050</u>
Passiver i alt		<u>8.961.362</u>	<u>9.251.919</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	349.274	153.621
Andre omkostninger til social sikring	5.001	1.217
Andre personaleomkostninger	82.188	37.088
	<u>436.463</u>	<u>191.926</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>68.224</u>	<u>8.528</u>
	<u>68.224</u>	<u>8.528</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.087	31.831
Andre finansielle omkostninger	14.570	99.973
Kursreguleringer omkostninger	<u>-6</u>	<u>21</u>
	<u>54.651</u>	<u>131.825</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	201.608	177.210
Årets udskudte skat	<u>90.747</u>	<u>12.270</u>
	<u>292.355</u>	<u>189.480</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2016	<u>14.693.610</u>	<u>250.000</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>14.693.610</u>	<u>250.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	5.745.929	250.000
Årets afskrivninger	<u>408.120</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>6.154.049</u>	<u>250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u><u>8.539.561</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	3.515.365	0	3.640.365
Årets resultat	0	226.594	400.000	626.594
Egenkapital 30. september 2017	125.000	3.741.959	400.000	4.266.959

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	649.640	526.071	130.379	125.881
Andre kreditinstitutter	449.400	0	0	0
	1.099.040	526.071	130.379	125.881

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ejlertsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2018 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 526, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 3.585, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 8.540.