

Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS

**Sindalvej 3
4600 Køge**

CVR-nr. 26 99 08 90

**Årsrapport for 2017/18
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. februar 2019

Jan Ejlertsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	10
Balance pr. 30. september 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. februar 2019

Direktion

Jan Ejlertsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til i Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 regnskabsåret 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.

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 25. februar 2019

Revisionsfirmaet 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.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 2 ud af 3 ejendomme. Salget har medført en regnskabsmæssig gevinst på ejendommene på 4.435.638 t.kr., hvilket har bevirket at årets resultat er væsentlig positivt påvirket heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 4.287.854, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.154.812.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 2017 - 30. september 2018

Hjemsted: Køge

Direktion

Jan Ejlertsen

Revisor

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen
Norvangen 3 D
4220 Korsør

Pengeinstitut

Nordea Bank
Torvet 14
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af bestemmelser fra regler fra klasse C(mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i DKK.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter konsulentassistance og administrationshonorar indregnes i resultatopgørelsen i takt med at tjenesteydelsen leveres.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og bygninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, udbytter vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Særlige poster

Særlige poster består af poster som er særlige grundet deres størrelse eller art. Særlige poster indregnes i de relevante linjer i resultatopgørelsen som de kan henføres til.

Indregning og måling sker efter den beskrevne anvendte regnskabspraksis for den relevante regnskabspost.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.630.807	1.749.959
Personaleomkostninger	1	-474.863	-436.463
Resultat før af- og nedskrivninger		4.155.944	1.313.496
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-35.938	-408.120
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		4.120.006	905.376
Resultat før finansielle poster		4.120.006	905.376
Finansielle indtægter	2	21.930	68.230
Finansielle omkostninger	3	-104.261	-54.657
Resultat før skat		4.037.675	918.949
Skat af årets resultat	4	250.179	-292.355
Årets resultat		4.287.854	626.594
 Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		6.500.000	400.000
Overført resultat		-2.212.146	226.594
		4.287.854	626.594

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.589.261	8.539.561
Materielle anlægsaktiver	5	<u>1.589.261</u>	<u>8.539.561</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.589.261</u>	<u>8.539.561</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	74.592
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.587.340	0
Andre tilgodehavender		41.045	0
Periodeafgrænsningsposter		0	10.769
Tilgodehavender		<u>6.628.385</u>	<u>85.361</u>
Værdipapirer		179.835	264.796
Værdipapirer		<u>179.835</u>	<u>264.796</u>
Likvide beholdninger		<u>1.060.683</u>	<u>71.644</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.868.903</u>	<u>421.801</u>
Aktiver i alt		<u>9.458.164</u>	<u>8.961.362</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.529.812	3.741.959
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.500.000	400.000
Egenkapital		<u>8.154.812</u>	<u>4.266.959</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>1.268.251</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>1.268.251</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>395.692</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>0</u>	<u>395.692</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	130.379
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	54.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	23.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.162.735
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.525	3.525
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.215.224	305.831
Anden gæld		60.603	125.316
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>225.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.303.352</u>	<u>3.030.460</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.303.352</u>	<u>3.426.152</u>
Passiver i alt		<u>9.458.164</u>	<u>8.961.362</u>
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	7		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	3.741.958	400.000	4.266.958
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	-2.212.146	6.500.000	4.287.854
Egenkapital 30. september 2018	<u>125.000</u>	<u>1.529.812</u>	<u>6.500.000</u>	<u>8.154.812</u>

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	387.664	349.274
Andre omkostninger til social sikring	5.159	5.001
Andre personaleomkostninger	82.040	82.188
	<u>474.863</u>	<u>436.463</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.950	0
Andre finansielle indtægter	16.512	68.224
Valutakursgevinster	468	6
	<u>21.930</u>	<u>68.230</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	40.087
Andre finansielle omkostninger	104.261	14.570
	<u>104.261</u>	<u>54.657</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.018.072	201.608
Årets udskudte skat	-1.268.251	90.747
	<u>-250.179</u>	<u>292.355</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2017	14.693.610
Afgang i årets løb	<u>-12.696.690</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>1.996.920</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	6.154.049
Årets afskrivninger	35.938
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-5.782.328</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>407.659</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u><u>1.589.261</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>526.071</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>526.071</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

7 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 2 ud af 3 ejendomme. Salget har medført en regnskabsmæssig gevinst på ejendommene på 4.435.638 t.kr., hvilket har bevirket at årets resultat er væsentlig positivt påvirket heraf.

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ejlersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

8 Eventualposter mv. (fortsat)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.