

# **Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS**

**Sindalvej 3  
4600 Køge**

**CVR-nr. 26 99 08 90**

**Årsrapport for 2018/19  
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. februar 2020

---

Jan Ejlertsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	10
Balance pr. 30. september 2019	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18. februar 2020

**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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 18. februar 2020

MBL Revision I/S  
CVR-nr. 40 37 52 60

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 2018/19 udviser et underskud på kr. 224.619, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.430.193.

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 2018 - 30. september 2019

Hjemsted: Køge

### Direktion

Jan Ejlersen

### Revisor

MBL Revision I/S  
Norvangen 3 D  
4220 Korsør

### Pengeinstitut

Nordea Bank  
Torvet 14  
4600 Køge

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS for 2018/19 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 2018/19 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. 13.800 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>24.984</b>	<b>4.630.807</b>
Personaleomkostninger	1	-256.707	-474.863
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-231.723</b>	<b>4.155.944</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-35.938	-35.938
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-267.661</b>	<b>4.120.006</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-267.661</b>	<b>4.120.006</b>
Finansielle indtægter	2	70.494	21.930
Finansielle omkostninger	3	-80.340	-104.261
<b>Resultat før skat</b>		<b>-277.507</b>	<b>4.037.675</b>
Skat af årets resultat	4	52.888	250.179
<b>Årets resultat</b>		<b>-224.619</b>	<b>4.287.854</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	6.500.000
Overført resultat		-224.619	-2.212.146
		<b>-224.619</b>	<b>4.287.854</b>

## Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.553.323</u>	<u>1.589.261</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>1.553.323</b></u>	<u><b>1.589.261</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.553.323</b></u>	<u><b>1.589.261</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		701.764	6.587.340
Andre tilgodehavender		0	41.045
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	1.820	0
Selskabsskat		<u>54.881</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>758.465</b></u>	<u><b>6.628.385</b></u>
Værdipapirer		<u>101.674</u>	<u>179.835</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>101.674</b></u>	<u><b>179.835</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>79.784</b></u>	<u><b>1.060.683</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>939.923</b></u>	<u><b>7.868.903</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.493.246</b></u></u>	<u><u><b>9.458.164</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.305.193	1.529.812
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	6.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.430.193</u></b>	<b><u>8.154.812</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	24.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.525
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.015.727	1.215.224
Anden gæld		27.326	60.603
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.063.053</u></b>	<b><u>1.303.352</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.063.053</u></b>	<b><u>1.303.352</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.493.246</u></b>	<b><u>9.458.164</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	1.529.812	1.654.812
Årets resultat	0	-224.619	-224.619
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.305.193</b>	<b>1.430.193</b>

## Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	165.996	387.664
Andre omkostninger til social sikring	5.285	5.159
Andre personaleomkostninger	<u>85.426</u>	<u>82.040</u>
	<b><u>256.707</u></b>	<b><u>474.863</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	61.424	4.950
Andre finansielle indtægter	9.070	16.512
Valutakursgevinster	<u>0</u>	<u>468</u>
	<b><u>70.494</u></b>	<b><u>21.930</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	80.302	104.261
Kursreguleringer omkostninger	<u>38</u>	<u>0</u>
	<b><u>80.340</u></b>	<b><u>104.261</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-52.888	1.018.072
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-1.268.251</u>
	<b><u>-52.888</u></b>	<b><u>-250.179</u></b>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2018	<u>1.996.920</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>1.996.920</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	407.659
Årets afskrivninger	<u>35.938</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>443.597</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u><u>1.553.323</u></u></b>

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>1.820</u>	<u>0</u>

### 7 Eventualposter mv.

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.