

**TIL ERHVERVSSTYRELSEN**

## Bornholmerejendomme ApS

Tjærebyvej 61, Tjæreby, 4000 Roskilde

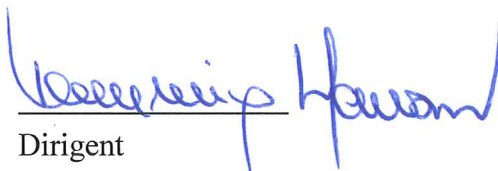
CVR-nr. 28 28 25 83

### Årsrapport

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19/2 2019

  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE:

### **Påtegninger:**

Ledespåtegning .....	side 1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	side 2 - 4
<b>Selskabsoplysninger</b> .....	side 5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	side 6 - 8
Resultatopgørelse for 2017/2018 .....	side 9
Balance pr. 30. september 2018 .....	side 10 - 11
Noter .....	side 12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Bornholmerejendomme ApS.

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom samt køb og salg af samme.

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 regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der fravælges revision for det kommende år. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revisionen for opfyldt.

Roskilde, den 18. januar 2019

Direktion:

Ivan Esmann Christiansen

Vagn Esmann Christiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING.

### **Til kapitalejerne i Bornholmerejendomme ApS**

#### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Bornholmerejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion:**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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.

---fortsættes---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet:**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidig begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

---fortsættes---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat:**

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

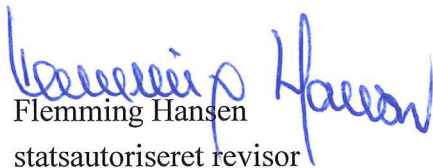
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Holbæk, den 18. januar 2019

### **REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 27 01 44



Flemming Hansen

statsautoriseret revisor

mne6394

## SELSKABSOPLYSNINGER.

**Selskabet:** Bornholmerejendomme ApS  
Tjærebyvej 61, Tjæreby  
4000 Roskilde

CVR.nr.: 28 28 25 83  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Hovedaktivitet:** Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom samt køb og salg af samme.

**Direktion:** Ivan Esmann Christiansen  
Vagn Esmann Christiansen

**Revision:** Revisionsfirmaet Flemming Hansen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ahlgade 15-17  
4300 Holbæk

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for Bornholmerejendomme ApS for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte klasse C-bestemmelser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling:**

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

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN.

### **Bruttofortjeneste:**

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter fratrukket ejendommenes driftsomkostninger, regulering af varebeholdning og andre eksterne omkostninger, som omfatter omkostninger til administration m.v.

Endvidere omfatter bruttofortjeneste gældseftergivelse fra selskabets hovedkreditor.

### **Personaleomkostninger:**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### RESULTATOPGØRELSEN - FORTSAT.

#### **Finansielle poster:**

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### **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.

### BALANCEN.

#### **Varebeholdning:**

Varebeholdning omfatter projekt- og handelsejendomme indregnes til kostpris. Der foretages nedskrivning/opskrivning til forventet realisationsværdi.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Værdipapirer:**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

#### **Skyldig skat 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.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

---fortsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### BALANCEN - FORTSAT.

#### **Skyldig skat og udskudt skat - fortsat:**

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### **Gældsforpligtelser:**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2017/2018.

	note	2017/2018 kr.	2016/2017 i 1.000 kr.
BRUTTOFORTJENESTE .....		1.995.795	15.488
Personaleomkostninger .....	1	45.246	42
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V. ....		1.950.549	15.446
Andre finansielle indtægter .....		2.537	15
Øvrige finansielle omkostninger .....		0	1.249
RESULTAT FØR SKAT .....		1.953.086	14.212
Skat af årets resultat .....		0	0
<u>ÅRETS RESULTAT</u> .....		<u>1.953.086</u>	<u>14.212</u>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat .....		<u>1.953.086</u>	<u>14.212</u>
<u>DISPONERET I ALT</u> .....		<u>1.953.086</u>	<u>14.212</u>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018.

		2017/2018	2016/2017
<u>AKTIVER:</u>	note	kr.	i 1.000 kr.
Varebeholdninger .....	2	<u>9.200.000</u>	<u>13.400</u>
Andre tilgodehavender .....		<u>140.077</u>	<u>30</u>
<u>TILGODEHAVENDER</u> .....		<u>140.077</u>	<u>30</u>
VÆRDIPAPIRER .....		<u>0</u>	<u>198</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>106.627</u>	<u>1.484</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u> .....		<u>9.446.704</u>	<u>15.112</u>
<u>AKTIVER I ALT</u> .....		<u>9.446.704</u>	<u>15.112</u>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018.

	note	2017/2018 kr.	2016/2017 i 1.000 kr.
<u>PASSIVER:</u>			
Virksomhedskapital .....	3	125.000	125
Overført resultat .....	4	-10.689.976	-12.643
<u>EGENKAPITAL I ALT</u> .....		<u>-10.564.976</u>	<u>-12.518</u>
Pengekreditorer .....		<u>15.526.708</u>	<u>27.211</u>
<u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTIGELSER</u> .....	5	<u>15.526.708</u>	<u>27.211</u>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	4.200.000	0
Anden gæld .....		<u>284.972</u>	<u>419</u>
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</u> R .....		<u>4.484.972</u>	<u>419</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u> R I ALT .....		<u>20.011.680</u>	<u>27.630</u>
<u>PASSIVER I ALT</u> .....		<u>9.446.704</u>	<u>15.112</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		
Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold .....	7		

## NOTER.

	2017/2018	2016/2017
<u>Note 1. Personaleomkostninger:</u>	<u>kr.</u>	<u>i 1.000 kr.</u>
Lønninger .....	36.658	33
Pensioner .....	4.784	5
Andre udgifter til social sikring .....	<u>3.804</u>	<u>4</u>
	<u>45.246</u>	<u>42</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere .....	<u>1</u>	<u>1</u>

## Note 2. Varebeholdning:

Projekt- og handelsejendomme til videresalg:

	Projekt ejendom
Saldo pr. 1. oktober 2017 .....	13.400.000
Afgang i året, kostpris .....	-4.796.102
Regulering i året .....	<u>596.102</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2018 .....	<u>9.200.000</u>

## Note 3. Virksomhedskapital:

	2017/2018	2016/2017
	<u>kr.</u>	<u>i 1.000 kr.</u>
Virksomhedskapital pr. 30. september 2018 .....	<u>125.000</u>	<u>125</u>

## NOTER.

	2017/2018	2016/2017
<u>Note 4. Overført resultat:</u>	<u>kr.</u>	<u>i 1.000 kr.</u>
Overført resultat pr. 1. oktober 2017 .....	-12.643.062	-26.855
Overført i henhold til resultatdisponering .....	<u>1.953.086</u>	<u>-14.212</u>
Overført resultat pr. 30. september 2018 .....	<u>-10.689.976</u>	<u>-12.643</u>
 <u>Note 5. Langfristede gældsforpligtelser:</u>		
Pengekreditor .....	15.526.708	27.211
Heraf forfalden inden for 1 år .....	<u>4.200.000</u>	<u>0</u>
	<u>19.726.708</u>	<u>27.211</u>
 Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år .....	<u>10.526.708</u>	<u>0</u>

## Note 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen Torvet 8, Nexø lyst pant på nom. kr. 10.000.

Til sikkerhed for forpligtelserne overfor grundejerforening Sø-Terasserne Sandkås er der afgivet pant på nom. kr. 40.000 i hver af lejlighederne Tejnvej 74E, 74K, 74L, 74M og 74N.

## Note 7. Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold:

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab.

Gælden til pengekreditor vil ifølge aftale ikke blive betalt førend selskabets kapitalberedskab til enhver tid kan dække de øvrige kreditorer.

Der er derfor ikke usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

