

---

# ***B.S. Ejendom ApS***

Svalmstrupvej 58, Oldgård, 4360 Kirke Eskilstrup

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 30 51 31 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/05 2018

Søren Jepsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for B.S. Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Eskilstrup, den 17. maj 2018

## Direktion

Søren Kjær Jepsen  
direktør

Britt Svanholt  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i B.S. Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for B.S. Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 17. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

B.S. Ejendom ApS  
Svalmstrupvej 58  
Oldgård  
4360 Kirke Eskilstrup

CVR-nr.: 30 51 31 26  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Ringsted

### Direktion

Søren Kjær Jepsen  
Britt Svanholt

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for B.S. Ejendom ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhverve, eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 33.332, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 300.025.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>241.553</b>	<b>227.061</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-84.226	-84.226
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>157.327</b>	<b>142.835</b>
Finansielle omkostninger	2	-90.643	-105.175
<b>Resultat før skat</b>		<b>66.684</b>	<b>37.660</b>
Skat af årets resultat	3	-33.352	-27.082
<b>Årets resultat</b>		<b>33.332</b>	<b>10.578</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		33.332	10.578
		<b>33.332</b>	<b>10.578</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		5.156.851	5.241.077
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>5.156.851</b>	<b>5.241.077</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.156.851</b>	<b>5.241.077</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	55.648
Andre tilgodehavender		0	26.313
Periodeafgrænsningsposter		0	50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>131.961</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>70.032</b>	<b>60.718</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>70.032</b>	<b>192.679</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.226.883</b>	<b>5.433.756</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		175.025	141.693
<b>Egenkapital</b>		<b>300.025</b>	<b>266.693</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.264.000	3.264.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		500.000	500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.764.000</b>	<b>3.764.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	39.727
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5	932.255	1.252.255
Selskabsskat		21.353	21.081
Anden gæld		196.750	90.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.162.858</b>	<b>1.403.063</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.926.858</b>	<b>5.167.063</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.226.883</b>	<b>5.433.756</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	141.693	266.693
Årets resultat	<u>0</u>	<u>33.332</u>	<u>33.332</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>175.025</u></b>	<b><u>300.025</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>84.226</u>	<u>84.226</u>
	<b><u>84.226</u></b>	<b><u>84.226</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>90.643</u>	<u>105.175</u>
	<b><u>90.643</u></b>	<b><u>105.175</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>33.352</u>	<u>27.082</u>
	<b><u>33.352</u></b>	<b><u>27.082</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>5.408.976</u>
Kostpris 31. december	<u>5.408.976</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	167.899
Årets afskrivninger	<u>84.226</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>252.125</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.156.851</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.623.567	2.778.265
Mellem 1 og 5 år	640.433	485.735
Langfristet del	<u>3.264.000</u>	<u>3.264.000</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.264.000</u></b>	<b><u>3.264.000</u></b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Langfristet del	500.000	500.000
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>932.255</u>	<u>1.252.255</u>
	<b><u>1.432.255</u></b>	<b><u>1.752.255</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.156.851	5.241.077
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.700, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	5.156.851	5.241.077
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er afgivet udbytteerklæring overfor Spar Nord Bank A/S.		

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B.S. Ejendom ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forpagtningsomkostninger.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.