
B.S. Ejendom ApS

Hornsherredvej 290, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 30 51 31 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
5 /7 2023

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyndby, den 5. juli 2023

Direktion

Søren Kjær Jepsen
direktør

Britt Svanholt
direktør

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Ringsted, den 5. juli 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet

B.S. Ejendom ApS
Hornsherredvej 290
Lyndby
4070 Kirke Hyllinge

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

Direktion

Søren Kjær Jepsen
Britt Svanholt

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 30.790, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 476.821.

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022 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	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		267.037	303.409
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-84.226	-84.226
Resultat før finansielle poster		182.811	219.183
Finansielle indtægter	2	0	6
Finansielle omkostninger	3	-119.355	-123.316
Resultat før skat		63.456	95.873
Skat af årets resultat	4	-32.666	-39.617
Årets resultat		30.790	56.256

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		30.790	56.256
		30.790	56.256

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		4.735.721	4.819.947
Materielle anlægsaktiver	5	4.735.721	4.819.947
Anlægsaktiver		4.735.721	4.819.947
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.474	0
Udskudt skatteaktiv		4.912	4.952
Tilgodehavender		7.386	4.952
Likvide beholdninger		30.904	32.493
Omsætningsaktiver		38.290	37.445
Aktiver		4.774.011	4.857.392

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		351.821	321.031
Egenkapital		476.821	446.031
Gæld til realkreditinstitutter		3.081.478	3.139.969
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.581.478	3.639.969
Gæld til realkreditinstitutter	6	58.491	53.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6	486.044	581.837
Selskabsskat		16.626	19.577
Anden gæld		14.551	102.929
Periodeafgrænsningsposter		126.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		715.712	771.392
Gældsforpligtelser		4.297.190	4.411.361
Passiver		4.774.011	4.857.392
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	321.031	446.031
Årets resultat	0	30.790	30.790
Egenkapital 31. december	125.000	351.821	476.821

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	84.226	84.226
	<u>84.226</u>	<u>84.226</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	6
	<u>0</u>	<u>6</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	119.355	123.316
	<u>119.355</u>	<u>123.316</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	32.626	39.578
Årets udskudte skat	40	39
	<u>32.666</u>	<u>39.617</u>

Noter til årsregnskabet

5 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	589.029
Årets afskrivninger	<u>84.226</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>673.255</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.735.721</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

6 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>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.859.741	2.917.101
Mellem 1 og 5 år	<u>221.737</u>	<u>222.868</u>
Langfristet del	3.081.478	3.139.969
Inden for 1 år	<u>58.491</u>	<u>53.049</u>
	<u>3.139.969</u>	<u>3.193.018</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
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>486.044</u>	<u>581.837</u>
	<u>986.044</u>	<u>1.081.837</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.735.721	4.819.947
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B.S. Ejendom ApS for 2022 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 2022 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

Nettoomsætningen består af lejeindtægter som indregnes lineært over lejeperioden.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings 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.

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

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 renteomkostning 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.