

Ejendomsselskabet Bios ApS

Lindvedvej 71-77

5260 Odense S

Cvr-nr. 31 34 93 11

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15/3 2019.

Dirigent

Lars Klitgaard



INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter til årsregnskabet	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Ejendomsselskabet Bios ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Selskabet har besluttet at fravælge revision. Jeg kan erklære, at selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 omkring fritagelse for revision af selskabets årsregnskab.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. marts 2019.

Direktion:



Lars Klitgaard

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Ejendomsselskabet Bios ApS
Lindvedvej 71-77
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777
CVR-nr.: 31 34 93 11
Stiftet:
Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

MODERSELSKAB

Living Holding ApS
Lindvedvej 71-77
5260 Odense S
CVR-nr.:

31 15 30 93

TILKNYTTTEDE VIRKSOMHEDER

Fjordsgade 17-19 ApS
CVR-nr.:
Solgt i regnskabsåret

33 35 44 44

Korsgade 13-17 ApS
CVR-nr.:
Solgt i regnskabsåret

29 93 73 97

DIREKTION

Lars Klitgaard

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme, eje anparter og aktier i datterselskaber og hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det opnåede resultat er tilfredsstillende.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2019

Der forventes et mindre overskud.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bios ApS for 1. januar - 31. december 2018 aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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

NETTOOMSÆTNINGEN

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleudgifter omfatter vederlag til direktion og betyrelse.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTAT TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af interne avancer/tab.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

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

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.

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises en om særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

No- ter	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 BRUTTOFORTJENESTE	-132.762	858.064
2 Personaleomkostninger	2.000	-3.691.209
Årets afskrivning driftsmidler og inventar	0	0
Regulering af avance ved salg af investeringsejendomme	<u>287.959</u>	<u>-459.945</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	157.197	-3.293.090
Resultat tilknyttede virksomheder	1.015.903	1.345.060
3 Finansielle indtægter	163.454	7.710
4 Finansielle omkostninger	<u>-40.558</u>	<u>-79.459</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.295.995	-2.019.779
5 Skat af årets resultat	<u>108.880</u>	<u>705.502</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.404.875</u></u>	<u><u>-1.314.277</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	15.660.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-16.700.480	1.345.060
Overført til overført resultat	<u>2.445.355</u>	<u>-2.659.337</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.404.875</u></u>	<u><u>-1.314.277</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

No- ter	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ANLÆGSAKTIVER		
6 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>30.444.851</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>0</u>	<u>30.444.851</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg	19.031	940.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.964.989	0
Andre tilgodehavender	<u>38.656</u>	<u>63.949</u>
	<u>16.022.676</u>	<u>1.004.449</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>103.729</u>	<u>285.154</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>16.126.405</u>	<u>1.289.603</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>16.126.405</u></u>	<u><u>31.734.454</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**PASSIVER**

No- ter	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
7 EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	16.700.480
Overført resultat	5.597	-2.439.758
Udbytte for regnskabsåret	<u>15.660.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>15.790.597</u>	<u>14.385.721</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Prioritetsgæld på solgte ejendomme	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	187.650	16.440.892
8 Skyldig selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>148.158</u>	<u>907.840</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>335.808</u>	<u>17.348.732</u>
PASSIVER I ALT	<u>16.126.405</u>	<u>31.734.454</u>
9 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**1 BRUTTOFORTJENESTE**

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	<u>2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger og gager	0	3.258.426
Pensioner	0	332.929
Lønrefusioner	-2.000	-313.093
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	0	412.947
	<u>-2.000</u>	<u>3.691.209</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret	<u>0,0</u>	<u>8,0</u>
3 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	162.174	0
Andre finansielle indtægter	1.280	7.710
	<u>163.454</u>	<u>7.710</u>
4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	22.787	76.317
Andre finansielle omkostninger	17.771	3.142
	<u>40.558</u>	<u>79.459</u>
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Overført mellem sambeskattede selskaber	-108.880	-705.502
Skyldig selskabsskat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>-108.880</u>	<u>-705.502</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	13.744.371	13.744.371
Året afgang	<u>-13.744.371</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>13.744.371</u>
Værdiregulering ved årets begyndelse	16.700.480	15.355.420
Andel i årets resultat	411.462	1.345.060
Udbetalt udbytte	-20.214.000	0
Værdiregulering ved salg	<u>3.102.059</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer ved årets slutning	<u>0</u>	<u>16.700.480</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	<u><u>0</u></u>	<u><u>30.444.851</u></u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

7 EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for regn- skabsåret
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo ved årets begyndelse	125.000	16.700.480	-2.439.758	0
Udbetalt udbytte				0
Resultatdisponering	0	-16.700.480	2.445.355	15.660.000
EGENKAPITAL	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	125.000	0	5.597	15.660.000

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

8 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT

	Udskudt skat	Selskabs- skat
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat	0	0
Betalt i året	0	0
Regulering af tidligere års skatter	0	0
Skat af årets resultat	<hr/>	<hr/>
UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	0	0

9 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.