

Behn Ejendomme ApS

c/o Birger Behn Olsen
Skjalm Hvidesvej 3
4180 Sorø

CVR-nr. 34 70 89 32

Årsrapport for 2018

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. april 2019

Birger Behn Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	6
Balance 31. december 2018	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Behn Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 28. april 2019

Direktion

Birger Behn Olsen

Claus Behn Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Behn Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Behn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 28. april 2019

Revisionsfirmaet Tage Sørensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33215

Selskabsoplysninger

Selskabet

Behn Ejendomme ApS
c/o Birger Behn Olsen
Skjalm Hvidesvej 3
4180 Sorø

CVR-nr.: 34 70 89 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Sorø

Direktion

Birger Behn Olsen
Claus Behn Olsen

Revisor

Revisionsfirmaet Tage Sørensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Slotsgade 14A, 1. sal
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med investering, herunder ejendomsinvestering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 13.788, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 536.649.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		48.509	43.696
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		48.509	43.696
Finansielle indtægter		13	0
Finansielle omkostninger		<u>-33.678</u>	<u>-51.412</u>
Resultat før skat		14.844	-7.716
Skat af årets resultat	2	<u>-1.056</u>	<u>1.691</u>
Årets resultat		<u>13.788</u>	<u>-6.025</u>
Foreslået udbytte		0	60.000
Overført resultat		<u>13.788</u>	<u>-66.025</u>
		<u>13.788</u>	<u>-6.025</u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Selskabsskat		<u>12.757</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>12.757</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>22.003</u>	<u>80.440</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>34.760</u>	<u>80.440</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.384.760</u></u>	<u><u>1.430.440</u></u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		456.649	442.861
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>60.000</u>
Egenkapital	3	<u>536.649</u>	<u>582.861</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>64.111</u>	<u>66.311</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>64.111</u>	<u>66.311</u>
Gæld til realkreditinstitutter		751.000	751.000
Deposita		<u>19.500</u>	<u>19.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>770.500</u>	<u>770.500</u>
Selskabsskat		0	2.268
Anden gæld		10.000	5.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.500</u>	<u>3.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.500</u>	<u>10.768</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>784.000</u>	<u>781.268</u>
Passiver i alt		<u>1.384.760</u>	<u>1.430.440</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftigede. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.256	2.200
Årets udskudte skat	<u>-2.200</u>	<u>-3.891</u>
	<u>1.056</u>	<u>-1.691</u>

3 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	442.861	522.861
Årets resultat	<u>0</u>	<u>13.788</u>	<u>13.788</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>80.000</u>	<u>456.649</u>	<u>536.649</u>

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	751.000	751.000	0	0
Deposita	19.500	19.500	0	0
	770.500	770.500	0	0

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 751.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.350.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebreve nom. 60.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Behn Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører. Lejeindtægterne opgøres efter fradrag af moms, afgifter og evt. nedslag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme anses for investeringsprojekt, da ejendommene besiddes med henblik på at opnå et afkast af den investerede kapital. Ejendomme bliver løbende værdireguleret efter en forsigtig vurdering af dagsværdien. Der sker således ikke systematisk afskrivning. Ejendomme som ikke er fuldt ombygget og udlejet værdiansættes til kostpris.

Såfremt ejendommenes dagsværdi udviser en lavere værdi end bogført værdi bliver ejendommene nedskrevet til markedsværdi. Såfremt ejendommenes dagsværdi overstiger bogført værdi opskrives ejendommene til dagsværdi.

Ved værdiansættelse af ejendomme er kapitaliseringsgrundlaget opgjort på grundlag af indgåede lejekontrakter med fradrag af forventede, sædvanlige drifts- og administrationsomkostninger. 4,5% er anvendt som kapitaliseringsfaktor.

Anvendt regnskabspraksis

Reguleringer til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

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