

Builders Ejendom ApS

Trongårdsparken 93
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 35 23 99 28

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
13. juni 2019

Nilan Faaborg Jarmer
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 4. juni 2019

Direktion



Nilan Faaborg Jarmer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Builders Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Builders Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Værløse, den 4. juni 2019

Revisionsfirmaet Torben Andersen
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 15 68 15 78



Torben Andersen
Registreret revisor
MNE-nr. mne30142

Selskabsoplysninger

Selskabet	Builders Ejendom ApS Trongårdsparken 93 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 35 23 99 28
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 30. april 2013
	Regnskabsår: 6. regnskabsår
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Direktion	Nilan Faaborg Jarmer
Revisor	Revisionsfirmaet Torben Andersen Registreret revisionsfirma Bymidten 80 3500 Værløse
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er eje, udleje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 26.279, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 11.335.

Selskabet har tabt hele den indskudte kapital og egenkapitalen er negativ. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil skabe en forbedret indtjening i de kommende år, som kan sikre en reetablering af selskabets egenkapital. Moderselskabet R&N Holding ApS vil understøtte selskabet med henblik på at gennemføre og sikre næste års drift til og med 31. december 2019.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Builders Ejendom 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder 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 skattemæssigt overskud.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	20	år	0 %
------------------	----	----	-----

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		65.460	48.744
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-35.375</u>	<u>-35.375</u>
Resultat før finansielle poster		30.085	13.369
Finansielle indtægter	1	1.373	1.319
Finansielle omkostninger	2	<u>-59.030</u>	<u>-58.742</u>
Resultat før skat		-27.572	-44.054
Skat af årets resultat		<u>1.293</u>	<u>9.692</u>
Årets resultat		<u>-26.279</u>	<u>-34.362</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-26.279</u>	<u>-34.362</u>
		<u>-26.279</u>	<u>-34.362</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>1.183.750</u>	<u>1.219.125</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1.183.750</u>	<u>1.219.125</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.183.750</u>	<u>1.219.125</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.200	26.025
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.310	33.937
Andre tilgodehavender		11.654	0
Udskudt skatteaktiv		1.376	83
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>84.333</u>
Tilgodehavender		<u>79.540</u>	<u>144.378</u>
Likvide beholdninger		<u>16.383</u>	<u>32.578</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>95.923</u>	<u>176.956</u>
Aktiver i alt		<u>1.279.673</u>	<u>1.396.081</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-91.335	-65.057
Egenkapital	4	-11.335	14.943
Pantebrev		240.000	240.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	240.000	240.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		982.633	1.077.938
Anden gæld		8.750	8.750
Periodeafgrænsningsposter		15.525	10.350
Deposita		44.100	44.100
Kortfristede gældsforpligtelser		1.051.008	1.141.138
Gældsforpligtelser i alt		1.291.008	1.381.138
Passiver i alt		1.279.673	1.396.081
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
	kr.	kr.	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.373</u>	<u>1.319</u>	
	<u>1.373</u>	<u>1.319</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	42.230	41.942	
Andre finansielle omkostninger	<u>16.800</u>	<u>16.800</u>	
	<u>59.030</u>	<u>58.742</u>	
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-	
		ninger	
Kostpris 1. januar 2018		<u>1.340.000</u>	
Kostpris 31. december 2018		<u>1.340.000</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		120.875	
Årets afskrivninger		<u>35.375</u>	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>156.250</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>1.183.750</u>	
4 Egenkapital			
	Virksomheds-	Overført	
	kapital	resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	-65.056	14.944
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-26.279</u>	<u>-26.279</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>80.000</u>	<u>-91.335</u>	<u>-11.335</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018	2017
	kr.	kr.
Pantebrev		
Efter 5 år	240.000	240.000
Langfristet del	240.000	240.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele den indskudte kapital og egenkapitalen er negativ.

Det er ledelsens forventning, at selskabet vil skabe en forbedret indtjening i de kommende år, som kan sikre en reetablering af selskabets egenkapital.

Moderselskabet R&N Holding ApS vil understøtte selskabet med henblik på at gennemføre og sikre næste års drift til og med 31. december 2019.

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet R&N Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. januar 2013 eller senere.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv pr. 31. december 2018 på t.kr. 5 (2017: t.kr. 0).

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 874.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.