

## Builders Ejendom ApS

Trongårdsparken 93  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 35 23 99 28

### Årsrapport 1/1 - 31/12 2017 (5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5/6 2018

---

Nilan Faaborg Jarmer  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11-12

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Builders Ejendom ApS Trongårdsparken 93 2800 Kongens Lyngby  CVR-nr.: 35 23 99 28 Stiftet: 30. april 2013 Hjemsted: Furesø Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Nilan Faaborg Jarmer
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Torben Andersen Bymidten 80 3500 Værløse
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Builders Ejendom ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

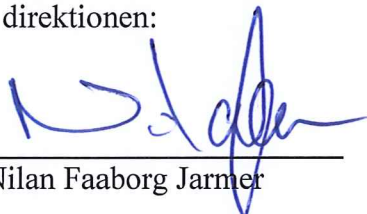
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 28. maj 2018

I direktionen:



---

Nilan Faaborg Jarmer

# REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

## Til kapitalejerne i Builders Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Builders Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 ekspertice til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 opstilling 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.

Værløse, den 28. maj 2018

**Revisionsfirmaet Torben Andersen**

CVR-nr. 15 68 15 78



Torben Andersen  
Registreret revisor  
mne30142

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er eje, udleje og administrere fast ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Builders Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Undtagelsesbestemmelser**

Selskabet har valgt med henvisning til Årsregnskabslovens § 32 ikke at oplyse omsætningen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

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.

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **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 m.v.

#### **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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	0%

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)**

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de 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 nettorealisationstværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post eller under den post, transaktionen vedrører. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte i 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 gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttoresultat</b>	48.744	-239.696
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-35.375	-21.375
<b>Resultat af primær drift</b>	<u>13.369</u>	<u>-261.071</u>
2 Finansielle indtægter	1.319	1.271
3 Finansielle omkostninger	-58.742	-38.784
<b>Resultat før skat</b>	<u>-44.054</u>	<u>-298.584</u>
Skat af årets resultat	9.692	65.689
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-34.362</u></u>	<u><u>-232.895</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>-34.362</u>	<u>-232.895</u>
<b>Disponeret</b>	<u><u>-34.362</u></u>	<u><u>-232.895</u></u>

## BALANCE PR. 31/12 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	1.219.125	1.254.500
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>1.219.125</u>	<u>1.254.500</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>1.219.125</u>	<u>1.254.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.025	19.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.937	32.618
Udskudt skatteaktiv	83	74.724
Selskabsskat	84.333	568
<b>Tilgodehavender</b>	<u>144.378</u>	<u>127.410</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>32.578</u>	<u>19.009</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>176.956</u>	<u>146.419</u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u>1.396.081</u></u>	<u><u>1.400.919</u></u>

## BALANCE PR. 31/12 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-65.056	-30.694
Foreslået udbytte	0	0
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>14.944</b>	<b>49.306</b>
Udskudt skat	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	240.000	240.000
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>240.000</b>	<b>240.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.077.937	1.049.763
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	52.850	52.850
Periodeafgrænsningsposter	10.350	9.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.141.137</b>	<b>1.111.613</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.381.137</b>	<b>1.351.613</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.396.081</b>	<b>1.400.919</b>
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualaktiver og -forpligtelser		

## NOTER

<b>1 Af- og nedskrivninger</b>				
Grunde og bygninger				
		<b>2017</b>	<b>2016</b>	
		35.375	21.375	
		<u>35.375</u>	<u>21.375</u>	
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Renter tilknyttede virksomheder		1.319	1.271	
Øvrige finansielle indtægter		0	0	
		<u>1.319</u>	<u>1.271</u>	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Renter tilknyttede virksomheder		41.942	21.984	
Øvrige finansielle omkostninger		16.800	16.800	
		<u>58.742</u>	<u>38.784</u>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>				
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar			1.340.000	
Årets tilgang			0	
Årets afgang			0	
<b>Kostpris 31. december 2017</b>			<u>1.340.000</u>	
Af-/nedskrivninger 1. januar			85.500	
Af-/nedskrivninger på afh. aktiver			0	
Årets af- og nedskrivninger			35.375	
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2017</b>			<u>120.875</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>			<u>1.219.125</u>	
<b>5 Egenkapitalopgørelse</b>				
	Selskabs-	Overført	Foreslået	Egenkapital
	kapital	resultat	udbytte	i alt
Egenkapital, primo	80.000	-30.694	0	49.306
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-34.362	0	-34.362
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>80.000</u>	<u>-65.056</u>	<u>0</u>	<u>14.944</u>

## NOTER

### 6 Langfristede gældsforpligtelser:

	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Pantebrev	<u>240.000</u>	<u>0</u>	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
	<u>240.000</u>	<u>0</u>	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>

### 7 Sikkerheder og pantsætninger

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

### 8 Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Eventualaktiver:

Ingen.

#### Eventualforpligtelser:

Ingen.