

## Builders Ejendom ApS

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

### Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
22. juni 2022

---

Nilan Faaborg Jarmer  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 21. juni 2022

### Direktion

Nilan Faaborg Jarmer

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## ***Til kapitalejeren i Builders Ejendom ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Builders Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Værløse, den 21. juni 2022

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

Torben Andersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne30142

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Builders Ejendom ApS Trongårdsparken 93 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 35 23 99 28
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 30. april 2013
	Regnskabsår: 9. regnskabsår
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
<b>Direktion</b>	Nilan Faaborg Jarmer
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Torben Andersen Registreret revisionsfirma Bymidten 80 3500 Værløse
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er eje, udleje og administrere fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 7.578, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.256.

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 2021.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>93.079</b>	<b>94.044</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-35.375</u>	<u>-35.375</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>57.704</b>	<b>58.669</b>
Finansielle indtægter	2	2.832	2.082
Finansielle omkostninger	3	<u>-52.924</u>	<u>-55.097</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.612</b>	<b>5.654</b>
Skat af årets resultat		<u>-34</u>	<u>1.293</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.578</u></b>	<b><u>6.947</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>7.578</u>	<u>6.947</u>
		<b><u>7.578</u></b>	<b><u>6.947</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.077.625	1.113.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>1.077.625</u>	<u>1.113.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.077.625</u>	<u>1.113.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.500	36.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		106.241	53.408
Udskudt skatteaktiv		5.253	3.961
<b>Tilgodehavender</b>		<u>121.994</u>	<u>93.744</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>61.290</u>	<u>12.556</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>183.284</u>	<u>106.300</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.260.909</u>	<u>1.219.300</u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-81.256	-88.834
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.256</b>	<b>-8.834</b>
Pantebrev		240.000	240.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>240.000</b>	<b>240.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		930.414	897.709
Selskabsskat		1.326	0
Anden gæld		8.750	8.750
Periodeafgrænsningsposter		25.875	25.875
Deposita		55.800	55.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.022.165</b>	<b>988.134</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.262.165</b>	<b>1.228.134</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.260.909</b>	<b>1.219.300</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	-88.834	-8.834
Årets resultat	0	7.578	7.578
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>-81.256</b>	<b>-1.256</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Builders Ejendom ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### **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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

#### 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

#### 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 nettoprovenuet 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 finansiell post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>2.832</u>	<u>2.082</u>
	<b><u>2.832</u></b>	<b><u>2.082</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.905	38.297
Andre finansielle omkostninger	<u>17.019</u>	<u>16.800</u>
	<b><u>52.924</u></b>	<b><u>55.097</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>1.340.000</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>1.340.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		227.000
Årets afskrivninger		<u>35.375</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>262.375</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b><u>1.077.625</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>Pantebrev</b>		
Efter 5 år	240.000	240.000
Langfristet del	240.000	240.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u><u>240.000</u></u>	<u><u>240.000</u></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 2022.

### 7 Eventualforpligtelser

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, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv pr. 31. december 2021 på t.kr. 0 (2020: t.kr. 2).

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Nilan Faaborg Jarmer

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-628825091093  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 06:45:00  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Nilan Faaborg Jarmer

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-628825091093  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 06:45:00  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Torben Andersen

---

Som Revisor  
RID: 1065863917906  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 09:02:00  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e4240cxxxS2z47884622