

**Ejendommen Vestergade Saksøbing ApS
BSI Danmark ApS**

Vestergade 42
4990 Saksøbing

CVR.nr.: 36 07 65 26

ÅRSRAPPORT 2017/2018

Regnskabsperiode: 1/7 2017 - 30/6 2018

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. november 2018

Kurt Søndergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4.
Resultatopgørelse 1/7 2017 - 30/6 2018	6.
Balance pr. 30/6 2018	7.
Noter	9.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendommen Vestergade Sakskøbing ApS
BSI Danmark ApS
Vestergade 42
4990 Sakskøbing

CVR.nr.: 36 07 65 26

Telefon: 20 77 18 55

E-mail: mail@bsi-danmark.dk

Regnskabsperiode: 1/7 2017 - 30/6 2018

Stiftelsesdato: 29/8 2014

Direktion

Kurt Søndergaard

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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 acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/7 2017 - 30/6 2018

Note	<u>2017/2018</u>	<u>2017</u> <small>(6 mdr.)</small>
BRUTTOFORTJENESTE	34.848	12.799
Af- og nedskrivninger	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-37.644</u>	<u>-12.458</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-2.796	341
1 Skat af årets resultat	<u>1.566</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-1.230</u>	<u>341</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>-1.230</u>	<u>341</u>
I ALT	<u>-1.230</u>	<u>341</u>

Balance pr. 30/6 2018
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2017</u> <small>(6 mdr.)</small>
2 Investeringsejendomme	932.267	932.267
Materielle anlægsaktiver i alt	932.267	932.267
ANLÆGSAKTIVER I ALT	932.267	932.267
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	200	0
Andre tilgodehavender	3.130	0
Tilgodehavender i alt	3.330	0
Likvide beholdninger	1.063	31.908
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.393	31.908
AKTIVER I ALT	936.660	964.175

Balance pr. 30/6 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2017</u> <small>(6 mdr.)</small>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overført resultat	<u>-168.571</u>	<u>-167.342</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>-118.571</u>	<u>-117.342</u>
Gæld til pengeinstitutter	811.472	838.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	34.497
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	238.758	209.958
Anden gæld	<u>1</u>	<u>-1.563</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.055.231</u>	<u>1.081.517</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.055.231</u>	<u>1.081.517</u>
PASSIVER I ALT	<u>936.660</u>	<u>964.175</u>
4 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
5 Ledelsesberetning		

NOTER

	<u>2017/2018</u>	<u>2017</u> (6 mdr.)
Note 1 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-1.566	0
	<u>-1.566</u>	<u>0</u>

Note 2 - Investeringsejendomme

Ejendommen Kettingevej 27 er 40 % udlejet til en årlige leje på 43.200,- kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år kan forøges til 80 % til en årlig leje på 162.000,- kr.

Det er herudover forudsat, at der i 2018/19 skal afholdes 150.000,- kr. til renovering af ejendommen for at opnå den planlagte lejeindtægt.

Ejendommen er værdiansat til 1.075 kr. pr. m2.

Ejendommen Vestergade 42 er 100% udlejet til hhv. kontor og bolig til en årlig leje på 54.000,- kr. Det forventes ikke at ændre sig væsentligt i det kommende år.

Det er herudover forudsat at der i 2018/19 skal afholdes 50.000,- kr. til renovering af ejendommen for at fastholde lejeindtægten.

Ejendommen er værdiansat til 1.825 kr. pr. m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 3 - Overført resultat

Overført resultat primo	-167.341	-167.683
Årets resultat	-1.230	341
	<u>-168.571</u>	<u>-167.342</u>

Note 4 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant i ejendommen som sikkerhed for lån.

Note 5 - Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedformål er at drive ejendomsudlejning og ejendomsadministration

NOTER

2017/2018

2017

(6 mdr.)

Er der usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør xx.xxx.xxx kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med xx.xxx kr., jf. omtale heraf i regnskabets note X.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringsservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Med CPR validering

Serienummer: PID:9208-2002-2-761631926901

Kurt Søndergaard
Direktør

IP: 194.168.26.185
06-12-2018 08:04

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringsservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen. Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport for 2018 for V42, CVR-nr. 36076526 (2018-12-03 1158).pdf

Øvrige dokumenter i transaktionen

Årsrapport for 2018 for V42, CVR-nr. 36076526 - referat GF.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 14 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2018-12-04 11:29 Underskriftsprocessen er startet
2018-12-04 11:29 En besked er sendt til Kurt Søndergaard (mail@bsi-danmark.dk)
2018-12-04 12:30
2018-12-06 07:59 Kurt Søndergaard er ved at identificere sig med NemID Private fra IP adresse 194.168.26.185
2018-12-06 08:02 Dokumentet blev åbnet af Kurt Søndergaard
2018-12-06 08:04 Kurt Søndergaard har underskrevet dokumentet Årsrapport for 2018 for V42, CVR-nr. 36076526 (2018-12-03 1158).pdf via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-761631926901)
2018-12-06 08:04 Alle dokumenter er underskrevet af Kurt Søndergaard
2018-12-06 08:04 En kopi af de underskrevne dokumenter er distribueret til Kurt Søndergaard (mail@bsi-danmark.dk)

Visma Addo identifikationsnummer: 46CC-113B2E-6F2E57

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo