

## **Ejendomsselskabet BGS IVS**

**Faunedalen 20  
4700 Næstved**

**CVR-nr. 36 47 06 74**

**Årsrapport for 2016**

**(3. regnskabsår)**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. juni 2017

---

Michael Grue  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet BGS IVS.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Næstved, den 7. juni 2017

### **Direktion**

Michael Grue  
direktør

Jesper Brygger  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet BGS IVS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet BGS IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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.

Næstved, den 7. juni 2017

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet BGS IVS  
Faunedalen 20  
4700 Næstved

CVR-nr.: 36 47 06 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 6. juni 2017  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
Hjemsted: Næstved

### Direktion

Michael Grue, direktør  
Jesper Brygger, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vestre Kaj 16  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, istandsættelse, udlejning og salg af fast ejendom, herunder ejerlejligheder, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 18.169, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 52.304.

### **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 Ejendomsselskabet BGS IVS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i danske kroner.

### **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 lejeindtægter ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af relaterede ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Resultat ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt ejendomsskatter mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>61.703</b>	<b>13.007</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-24.616</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>37.087</b>	<b>13.007</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-60.381</u>	<u>-59.658</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-23.294</b>	<b>-46.651</b>
Skat af årets resultat	2	<u>5.125</u>	<u>10.116</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-18.169</u></b>	<b><u>-36.535</u></b>
Overført resultat		<u>-18.169</u>	<u>-36.535</u>
		<b><u>-18.169</u></b>	<b><u>-36.535</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.178.833	1.203.449
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>1.178.833</u>	<u>1.203.449</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.178.833</u>	<u>1.203.449</u>
Andre tilgodehavender		3.000	8.502
Udskudt skatteaktiv		15.241	10.116
<b>Tilgodehavender</b>		<u>18.241</u>	<u>18.618</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>18.241</u>	<u>18.618</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.197.074</u>	<u>1.222.067</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.400	2.400
Overført resultat		-54.704	-36.535
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-52.304</b>	<b>-34.135</b>
Banker		200.169	224.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	16.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		986.665	972.209
Anden gæld		49.544	42.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.249.378</b>	<b>1.256.202</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.249.378</b>	<b>1.256.202</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.197.074</b>	<b>1.222.067</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>60.381</u>	<u>59.658</u>
	<b><u>60.381</u></b>	<b><u>59.658</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-5.125</u>	<u>-10.116</u>
	<b><u>-5.125</u></b>	<b><u>-10.116</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>1.203.449</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>1.203.449</u>
Opskrivninger 1. januar 2016		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		0
Årets afskrivninger		<u>24.616</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>24.616</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b><u>1.178.833</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	2.400	-36.535	-34.135
Årets resultat	0	-18.169	-18.169
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>2.400</b>	<b>-54.704</b>	<b>-52.304</b>

### 5 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualposter pr. statusdagen

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt realkreditpantebrev overfor Totatkredit A/S på 605.000 kr. samt ejerpantebrev på 400.000 kr. overfor Arbejdernes Landsbank vedrørende ejendommen Parkvej 160, 2.166., 4700 Næstved.

Der er udstedt afgiftspantebrev på 435.000 kr. vedrørende ejendommen Bogensevej 21, st. 242., 4700 Næstved.

Der er tinglyst hæftelser overfor ejerforening vedrørende:

Parkvej 170, 1. 102. på 25.000 kr.

Parkvej 160, 2. 166. på 25.000 kr.

Bogensevej 21, st. 242. på 25.000 kr.