

# **BN EJBY ApS**

Industrivej 26  
5592 Ejby

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**06/01/2019**

---

**Birger Aksel Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            BN EJBY ApS  
                                  Industrivej 26  
                                  5592 Ejby

CVR-nr:                    36558660  
Regnskabsår:            01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejby, den 06/01/2019

## Direktion

Birger Aksel Nielsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets årsrapport er ikke revideret. Selskabet opfylder kravene til aflæggelse af årsrapport uden revision.

Det forventes, at selskabet også for det kommende år opfylder kravene til fravalg af revision, hvorfor der på selskabets generalforsamling ikke indstilles til valg af revisor.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsadministration og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som mindre tilfredsstillende. Der forventes for det kommende år overskud. Selskabet har tabt over halvdelen af sin selskabskapital. Selskabets ledelse forventer at reetablere kapitalen ved egenindtjening.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### *Bruttoresultat*

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettomsætning, driftsomkostninger og kapacitetsomkostninger under posten 'Bruttoresultat'.

### *Finansielle poster*

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

### *Skat*

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

## Balancen

### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsf forholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investerings ejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges

anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger. Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi.

Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

#### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### *Periodeafgrænsningsposter*

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### *Udbytte*

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### *Prioritetsgæld*

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi'.

#### *Andre finansielle forpligtelser*

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-1.700</b>	<b>-1.240</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		7.542	11.014
Øvrige finansielle omkostninger .....		-29.243	-28.042
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-23.401</b>	<b>-18.268</b>
Skat af årets resultat .....	1	5.465	3.955
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-17.936</b>	<b>-14.313</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-17.936	-14.313
<b>I alt</b> .....		<b>-17.936</b>	<b>-14.313</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		384.099	359.922
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>384.099</b>	<b>359.922</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>384.099</b>	<b>359.922</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	286.352
Udsudte skatteaktiver .....		83	0
Tilgodehavende skat .....		5.318	3.955
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.401</b>	<b>290.307</b>
Likvide beholdninger .....		40.212	7.630
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>45.613</b>	<b>297.937</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>429.712</b>	<b>657.859</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		-33.398	-15.462
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>16.602</b>	<b>34.538</b>
Gæld til banker .....		0	622.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		12.088	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		400.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.022	931
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>413.110</b>	<b>623.321</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>413.110</b>	<b>623.321</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>429.712</b>	<b>657.859</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	-15.462	34.538
Årets resultat .....		-17.936	-17.936
Egenkapital, ultimo .....	50.000	-33.398	16.602

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	-5.382	-3.955
Ændring af udskudt skat	-83	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-5.465</u>	<u>-3.955</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	359.922
Tilgang	24.177
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>384.099</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>384.099</u></b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets Grunde og Bygninger med en bogført værdi på kr. 384.099 tinglyst ejerpantebrev stort kr. 1.000.000, der er stillet til sikkerhed for anlægskredit med restgæld på kr. 0 pr. 31.12.2018.