



Banegraven 8 ApS

Banegraven 8
3550 Slangerup

CVR-nr. 36 89 13 35

Årsrapport for perioden 1. maj 2019 til 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2020

Casper Michael Wilken
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	11
Balance 30. april	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Banegraven 8 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. 30. april 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 2. juli 2020

Direktion

Casper Michael Wilken
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Banegraven 8 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Banegraven 8 ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 2. juli 2020

Verum Cura
Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr. 39 88 68 71

Anders Ilsøe
Registreret revisor
MNE-nr. mne33775

Selskabsoplysninger

Selskabet

Banegraven 8 ApS
Banegraven 8
3550 Slangerup

CVR-nr.: 36 89 13 35

Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020

Stiftet: 1. maj 2015

Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Casper Michael Wilken, direktør

Revision

Verum Cura
Godkendt revisionsvirksomhed
Lyngsø Alle 3
2970 Hørsholm

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Banegraven 8, 3550 Slangerup, samt anden hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 1.079.673, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 497.128.

Selskabet har i året afholdt betydelige udgifter til reparationer og forbedringer af selskabets ejendom. Udgifterne andrager i regnskabsåret ca. kr. 2,7 mio, Der er i indeværende regnskabsår indregnet ca. kr. 1.036.000 af disse udgifter i resultatopgørelsen, da ledelsen anser dette som reparation og vedligehold.

Selskabets moderselskab har ydet selskabet et lån til finansiering af renoveringsudgifterne, og har tillige afgivet et koncerntilskud på kr. 2 mio i regnskabsåret med henblik på at reetablere egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Banegraven 8 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrører lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, låneomkostninger og garantiprovisioner mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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
Bygninger	20-50 år	%

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttotab		-952.758	-524.047
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-161.139</u>	<u>-82.466</u>
Resultat før finansielle poster		-1.113.897	-606.513
Finansielle omkostninger	3	<u>-270.432</u>	<u>-206.326</u>
Resultat før skat		-1.384.329	-812.839
Skat af årets resultat	4	<u>304.656</u>	<u>177.608</u>
Årets resultat		<u>-1.079.673</u>	<u>-635.231</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.079.673</u>	<u>-635.231</u>
		<u>-1.079.673</u>	<u>-635.231</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>6.623.333</u>	<u>5.094.150</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.623.333</u>	<u>5.094.150</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.623.333</u>	<u>5.094.150</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.000	11.250
Andre tilgodehavender		544.389	456.790
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.969</u>	<u>1.919</u>
Tilgodehavender		<u>561.358</u>	<u>469.959</u>
Likvide beholdninger		<u>3.409</u>	<u>13.610</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>564.767</u>	<u>483.569</u>
Aktiver i alt		<u>7.188.100</u>	<u>5.577.719</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		447.128	-473.199
Egenkapital		<u>497.128</u>	<u>-423.199</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.746.522	1.847.131
Andre kreditinstitutter		1.042.467	1.197.593
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.788.989</u>	<u>3.044.724</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	255.602	247.941
Kreditinstitutter		1.656.786	598.019
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.500	37.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.594	437.148
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.907.501	1.635.586
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.901.983</u>	<u>2.956.194</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.690.972</u>	<u>6.000.918</u>
Passiver i alt		<u>7.188.100</u>	<u>5.577.719</u>
Andre forhold i årsrapporten	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. maj 2019	50.000	-473.199	-423.199
Årets resultat	0	-1.079.673	-1.079.673
Tilskud fra koncern	0	2.000.000	2.000.000
Egenkapital 30. april 2020	50.000	447.128	497.128

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>161.139</u>	<u>82.466</u>
	<u>161.139</u>	<u>82.466</u>
2 Særlige poster		
Omkostninger til reparation og vedligehold på ejendom, indregnet i andre eksterne omkostninger, og som overstiger normale vedligeholdelsesomkostninger.	<u>1.036.000</u>	<u>637.000</u>
	<u>1.036.000</u>	<u>637.000</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	39.363	18.541
Andre finansielle omkostninger	<u>231.069</u>	<u>187.785</u>
	<u>270.432</u>	<u>206.326</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-320.272	-184.496
Årets udskudte skat	<u>15.616</u>	<u>6.888</u>
	<u>-304.656</u>	<u>-177.608</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2019	Gæld 30. april 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.944.631	1.846.022	99.500	1.337.922
Andre kreditinstitutter	1.348.034	1.198.569	156.102	361.924
	3.292.665	3.044.591	255.602	1.699.846

6 Andre forhold i årsrapporten

Selskabets moderselskab har ydet selskabet et lån til finansiering af renoveringsudgifterne på selskabets ejendom, og har tillige afgivet tilsagn om udvidelse af den nuværende kreditramme, såfremt dette vurderes som nødvendigt. Moderselskabet har i tilknytning hertil ydet et koncerntilskud på kr. 2 mio i regnskabsåret med henblik på at reetablere egenkapitalen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.846, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 april 2020 udgør t.kr. 6.623.

Selskabet har derudover udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 3.630 i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, som på statusdagen andrager t.kr. 2.855.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Casper Michael Wilken

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-688317348620

IP: 195.215.xxx.xxx

2020-07-09 09:44:53Z

NEM ID 

Anders Jos Ilsøe

Registreret revisor

På vegne af: Verum Cura

Serienummer: PID:9208-2002-2-921110827699

IP: 93.117.xxx.xxx

2020-07-09 10:01:35Z

NEM ID 

Casper Michael Wilken

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-688317348620

IP: 195.215.xxx.xxx

2020-07-09 13:34:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N6OAW-BNDJM-2FA04-AHYQQ-15HLE-IWML4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet 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 sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>