

# **Bodyfactory Ejendomme ApS**

Perlestikkergade 17  
4900 Nakskov

CVR-nr. 37282804

## **Årsrapport for 2018**

(Opstillet uden revision eller review)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2019

---

Malene Brinks Larsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Bodyfactory Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Bodyfactory Ejendomme 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 29. maj 2019

#### **Direktion**

Malene Brinks Larsen  
Direktør

Mikael Bruun Rasmussen  
Direktør

**Bodyfactory Ejendomme ApS**

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

### **Til den daglige ledelse i Bodyfactory Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bodyfactory Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Nakskov, den 29. maj 2019

**AC Revision ApS**  
CVR-nr. 35050469

Jørn Christensen  
Registreret revisor  
mne18323

## Bodyfactory Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Bodyfactory Ejendomme ApS Perlestikkergade 17 4900 Nakskov
CVR-nr.	37282804
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Malene Brinks Larsen, Direktør Mikael Bruun Rasmussen, Direktør
<b>Revisor</b>	AC Revision ApS Vejlegade 41 4900 Nakskov CVR-nr.: 35050469
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank Nybrogade 3 4900 Nakskov

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -9.965, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 559.389, og en egenkapital på kr. 52.352.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Bodyfactory Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>39.745</b>	<b>40.781</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.913	-5.913
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.832</b>	<b>34.868</b>
Finansielle omkostninger	1	-23.797	-19.897
<b>Resultat før skat</b>		<b>-9.965</b>	<b>14.971</b>
Skat af årets resultat		0	-3.630
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.965</b>	<b>11.341</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-9.965	11.341
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-9.965</b>	<b>11.341</b>

Bodyfactory Ejendomme ApS

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		454.346	460.259
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		80.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>534.346</u>	<u>460.259</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>534.346</u>	<u>460.259</u>
Andre tilgodehavender		25.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>25.000</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>43</u>	<u>43</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>25.043</u>	<u>43</u>
<b>Aktiver</b>		<u>559.389</u>	<u>460.302</u>

**Bodyfactory Ejendomme ApS****Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	50.000	50.000
Overført resultat	3	2.352	12.317
<b>Egenkapital</b>		<b>52.352</b>	<b>62.317</b>
Gæld til banker		414.512	270.049
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>414.512</b>	<b>270.049</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		85.000	32.000
Selskabsskat		5.771	5.771
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		231	22
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.523	90.143
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>92.525</b>	<b>127.936</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>507.037</b>	<b>397.985</b>
<b>Passiver</b>		<b>559.389</b>	<b>460.302</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	23.797	19.897
	<u>23.797</u>	<u>19.897</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**3. Overført resultat**

Saldo primo	12.317	976
Årets tilgang	0	11.341
Årets afgang	-9.965	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u>2.352</u>	<u>12.317</u>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	414.512	85.000	74.512
	<u>414.512</u>	<u>85.000</u>	<u>74.512</u>

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt 375 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 454 t.kr.