

## Bodyfactory Ejendomme ApS

Perlestikkergade 17  
4900 Nakskov

CVR-nr. 37282804

### Årsrapport for 2020

(Opstillet uden revision eller review)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2021



Malene Brink Larsen  
Dirigent

## Bodyfactory Ejendomme ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Bodyfactory Ejendomme ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 30. juni 2021

#### Direktion



Malene Brinks Larsen  
Direktør



Martin Jeansson Hansen  
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 01-01-2020 - 31-12-2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

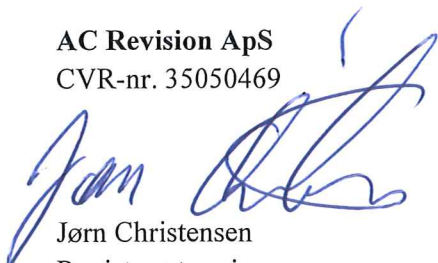
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 30. juni 2021

**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	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Direktion</b>	Malene Brinks Larsen, Direktør Martin Jeansson Hansen, 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 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. -12.314, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 485.518, og en egenkapital på kr. 26.593.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Bodyfactory Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Bodyfactory Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

## Bodyfactory Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



## **Bodyfactory Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Bodyfactory Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>35.214</b>	<b>34.625</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.913	-24.113
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.301</b>	<b>10.512</b>
Finansielle omkostninger	1	-21.615	-23.956
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.314</b>	<b>-13.444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12.314</b>	<b>-13.444</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-12.314	-13.444
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-12.314</b>	<b>-13.444</b>

Bodyfactory Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		444.320	450.233
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.000	60.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>484.320</u>	<u>510.233</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>484.320</u>	<u>510.233</u>
Andre tilgodehavender		0	5.500
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>5.500</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.198</u>	<u>43</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.198</u>	<u>5.543</u>
<b>Aktiver</b>		<u>485.518</u>	<u>515.776</u>

Bodyfactory Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat	2	-23.407	-11.092
<b>Egenkapital</b>		<b>26.593</b>	<b>38.908</b>
Gæld til banker		288.333	352.814
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>288.333</b>	<b>352.814</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		85.000	85.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.588	6.155
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		66.004	32.899
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>170.592</b>	<b>124.054</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>458.925</b>	<b>476.868</b>
<b>Passiver</b>		<b>485.518</b>	<b>515.776</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2020	2019	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	21.615	23.956	
	<u>21.615</u>	<u>23.956</u>	
<b>2. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-11.094	2.352	
Årets afgang	-12.313	-13.444	
Saldo ultimo	<u>-23.407</u>	<u>-11.092</u>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	288.333	85.000	0
	<u>288.333</u>	<u>85.000</u>	<u>0</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt 575 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør. 444 tkr.