

## **Bilstrup Ejendomme ApS**

Ågade 73

7850 Stoholm Jyll

CVR-nr. 38754246

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Kim Ankær Mortensen

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Bilstrup Ejendomme ApS

Ågade 73

7850 Stoholm Jyll

CVR-nr.: 38754246

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Kim Ankær Mortensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Bilstrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stoholm Jyll, den 19.03.2018

### **Direktion**

Kim Ankær Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Bilstrup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bilstrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 19.03.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Anders Laursen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16549

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Dette er selskabets første regnskabsår.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>386.584</b>
Andre finansielle omkostninger		(79.044)
<b>Resultat før skat</b>		<b>307.540</b>
Skat af årets resultat	2	(82.705)
<b>Årets resultat</b>		<b>224.835</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		224.835
		<b>224.835</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>3.000.000</b>
 Tilgodehavende selskabsskat		 1.779
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.779</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>7.167</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>8.946</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>3.008.946</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>624.503</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>674.503</u></b>
Udskudt skat		<u>257.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>257.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.130.485</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.130.485</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	63.000
Deposita		240.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		562.872
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		19.586
Anden gæld		<u>30.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>946.958</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.077.443</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.008.946</u></b>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	399.668	0	449.668
Overført fra overkurs	0	(399.668)	399.668	0
Årets resultat	0	0	224.835	224.835
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>624.503</b>	<b>674.503</b>

## Noter

	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>
	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	63.221
Ændring af udskudt skat	<u>19.484</u>
	<u><b>82.705</b></u>
	<u>Investe-</u>
	<u>rings-</u>
	<u>ejendomme</u>
	<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>3.000.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>3.000.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>3.000.000</b></u>

Selskabets investeringsejendom er en værkstedsbygning på 1.016 m<sup>2</sup> beliggende i Stoholm. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 472 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 10% pr. 31.12.2017.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 145 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 2.953 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	63.000	1.130.485	875.000
	<b>63.000</b>	<b>1.130.485</b>	<b>875.000</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bilstrup Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.000.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal. Selskabet er stiftet efter reglerne om skattefri virksomhedsomdannelse.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

#### Skat

Årets skat, der 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.

#### Balancen

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.