

## **Binders Invest ApS**

Ørbækvej 862, 5863 Ferritslev Fyn

**CVR-nr. 39 28 97 25**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. januar 2020

---

Simon Binder Pedersen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Binders Invest 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg-Midtfyn, den 25. januar 2020

### Direktion

Simon Binder Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Binders Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Binders Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 25. januar 2020

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne6513

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Binders Invest ApS Ørbækvej 862 5863 Ferritslev Fyn CVR-nr.: 39 28 97 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 29. januar 2018 Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
Direktion	Simon Binder Pedersen, direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i ejendomme, boligudlejning og udlejning af mandskab, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 127.299, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 329.026.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>379.401</b>	<b>234</b>
Personaleomkostninger	1	-73.548	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-32.644	-7
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>273.209</b>	<b>227</b>
Finansielle indtægter		149	0
Finansielle omkostninger		-108.109	-31
<b>Resultat før skat</b>		<b>165.249</b>	<b>196</b>
Skat af årets resultat	2	-37.950	-44
<b>Årets resultat</b>		<b>127.299</b>	<b>152</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		127.299	152
		<b>127.299</b>	<b>152</b>

## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.153.996	3.029
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.307	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.173.303</b>	<b>3.029</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.173.303</b>	<b>3.029</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.860	4
Igangværende arbejder		12.385	34
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.938	2
Andre tilgodehavender		15.200	19
<b>Tilgodehavender</b>		<b>84.383</b>	<b>59</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.519</b>	<b>52</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>94.902</b>	<b>111</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.268.205</b>	<b>3.140</b>



## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		279.026	152
<b>Egenkapital</b>		<b>329.026</b>	<b>202</b>
Hensættelse til udskudt skat		20.372	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>20.372</b>	<b>0</b>
Banker		340.687	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.185.639	2.244
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.526.326</b>	<b>2.244</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	110.900	58
Banker		392.790	2
Skyldigt sambeskatningsbidrag		17.578	44
Anden gæld		871.213	590
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.392.481</b>	<b>694</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.918.807</b>	<b>2.938</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.268.205</b>	<b>3.140</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	151.727	201.727
Årets resultat	0	127.299	127.299
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>279.026</b>	<b>329.026</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	79.621	0
Andre omkostninger til social sikring	-16.018	0
Andre personaleomkostninger	9.945	0
	<b>73.548</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	17.578	44
Årets udskudte skat	20.372	0
	<b>37.950</b>	<b>44</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	3.036.375	0
Tilgang i årets løb	1.155.184	21.043
Kostpris 31. december	4.191.559	21.043
Af- og nedskrivninger 1. januar	6.655	0
Årets afskrivninger	30.908	1.736
Af- og nedskrivninger 31. december	37.563	1.736
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.153.996</b>	<b>19.307</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	0	392.587	51.900	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.301.101	2.244.639	59.000	1.990.100
	<b>2.301.101</b>	<b>2.637.226</b>	<b>110.900</b>	<b>1.990.100</b>

### 5 Eventualposter mv.

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.298, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 4.154.

Tilsikkerhed for bankerne er der udstedt pantebreve t.kr 1.475.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.130 i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

Derudover har selskabet givet byrde lyst pant t.kr. 10 i hhv. ejendommen Kronprinsensgade 6,3, Nyborg og Kronprinsensgade 6, St, Nyborg

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Binders Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.

### Igangværende arbejder

Igangværende arbejder måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.