

# **B-S Invest ApS**

Fredensborgparken 25  
8260 Viby J

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**21/05/2019**

**Torben Søndergaard**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 5  |
| Resultatopgørelse .....        | 8  |
| Balance .....                  | 9  |
| Noter .....                    | 11 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

B-S Invest ApS  
Fredensborgparken 25  
8260 Viby J

CVR-nr: 39682680

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledelsesberetning

Efterfølgende årsrapport for perioden 1/1 – 31/12 2018 for **B-S Invest ApS**, der udviser et resultat på kr. 182.744 samt en egenkapital på kr. 6.481.890, godkendes og indstilles hermed til generalforsamlingens vedtagelse.

Direktionen erklærer i denne forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav, og
- at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt årets resultat.

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven gældende bestemmelser.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens klasse B, og er aflagt i danske kroner samt tilvalg af regnskabsklasse C.

Der er anvendt følgende regnskabspraksis:

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter, havneleje og eksterne omkostninger.

## Nettoomsætning

Nettoomsætning består af ejendommens samlede lejeindtægter i perioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms i henhold til indgået lejekontrakter.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteudgifter på selskabets anlægslån og driftskredit.

## 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

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdi er fastsat til 100%. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendommen 10 år

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver der ikke måles til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Selskabsskat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat, som kan henføres til årets resultat.

Årets resultat før skat svarer ikke til årets skattepligtige indkomst, idet der principielt forekommer følgende afvigelser:

Tidsbestemte afvigelser, som skyldes, at indtægter og omkostninger ikke henføres til samme periode i årsrapport og skatteopgørelse.

Permanente afvigelser, som består af ikke-skattepligtige indtægter og ikke-fradragberettigede udgifter, som indgår i det regnskabsmæssige resultat, skal ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat afsættes med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier for immaterielle og materielle anlægsaktiver. Årets eventuelle regulering af den udskudte skat foretages via resultatopgørelsen.

### **Gæld**

Samtlige gældsposter er optaget til nominelle værdier. Kortfristet gæld omfatter udelukkende udeståender, som er forfaldne indenfor 1 år.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

|   | Note | 2018<br>kr.    |
|---|------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....   |      | <b>957.275</b> |
| Personaleomkostninger .....   |      | 0              |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... | 1    | -588.472       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....                           |      | <b>368.803</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   | 2    | -132.449       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....                                 |      | <b>236.354</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 3    | 53.610         |
| <b>Årets resultat</b> .....   |      | <b>182.744</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                |
| Overført resultat .....   |      | 182.744        |
| <b>I alt</b> .....  |      | <b>182.744</b> |

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

|   | Note     | 2018<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                   |          | 11.820.129        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>4</b> | <b>11.820.129</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |          | <b>11.820.129</b> |
| Andre tilgodehavender .....                 |          | 650               |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |          | <b>650</b>        |
| Likvide beholdninger .....                  |          | 17.909            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |          | <b>18.559</b>     |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |          | <b>11.838.688</b> |

# Balance 31. december 2018

## Passiver

|  | Note     | 2018<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |          | 50.000            |
| Overført resultat .....  |          | 6.431.890         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |          | <b>6.481.890</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |          | 1.435.254         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>                                      |          | <b>1.435.254</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |          | 1.167.574         |
| Gæld til banker .....  |          | 2.129.353         |
| Deposita .....   |          | 268.694           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                             | <b>5</b> | <b>3.565.621</b>  |
| Skyldig selskabsskat .....   |          | 53.610            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .. |          | 302.313           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                             |          | <b>355.923</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |          | <b>3.921.544</b>  |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |          | <b>11.838.688</b> |

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

|           | <b>2018</b>    |
|-----------|----------------|
|           | <b>kr.</b>     |
| Bygninger | 588.472        |
|           | <u>588.472</u> |

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Af selskabets finansieringsudgifter på kr. 119.524 vedrører kr. 126.207 renter på prioritetsgæld og kr. 12.925 på bankgæld.

## 3. Skat af årets resultat

|                                    | <b>2018</b>   |
|------------------------------------|---------------|
|                                    | <b>kr.</b>    |
| Aktuel skat                        | 53.610        |
| Ændring af udskudt skat            | 0             |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0             |
|                                    | <u>53.610</u> |

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Grunde og bygninger</b> |
|-------------------------------------|----------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>                 |
| Kostpris primo                      | 0                          |
| Tilgang                             | 12.408.601                 |
| Afgang                              | 0                          |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u><b>12.408.601</b></u>   |
| Af- og nedskrivning primo           | 0                          |
| Årets afskrivning                   | -588.472                   |
| Tilbageførsel ved afgang            | 0                          |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <u><b>-588.472</b></u>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u><b>11.820.129</b></u>   |

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld på kr. 3.015.521 forfalder kr. 3.015.521 indenfor 5 år.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen forpligtelser

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet sikkerhed i ejendommen

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | <b>2018</b> |
|                                    | 0           |