



Bindesbøl Ejendomme P/S

Brammersgade 39, B
8000 Aarhus C

CVR-nr. 40544429

Årsrapport 2019

23. maj 2019 - 31. december 2019

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. juni 2020

Øjvind Hulgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. maj 2019 - 31. december 2019 for Bindesbøl Ejendomme P/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. maj 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. juni 2020

Direktion

Jørn Frøsig Johansen
Direktør

Bestyrelse

Øjvind Hulgaard
Formand

Elsebeth Hjortshøj Rasmussen
Medlem

Kenneth Sejr
Medlem

Lars Raun
Medlem

Jørn Frøsig Johansen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bindesbøl Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bindesbøl Ejendomme P/S for regnskabsåret 23. maj 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. maj 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Andre rapporteringsforpligtelser

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin selskabskapital, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser. Der henvises til omtalen i ledelsesberetningen.

Ledelsen forventer, at selskabets egenkapital reetableres gennem egen indtjening. Ledelsen aflægger således årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i denne betragtning.

Risskov, den 16. juni 2020

Risskov Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 31574994

Tore Christensen

Statsautoriseret revisor

mne19690

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bindesbøl Ejendomme P/S Brammersgade 39, B 8000 Aarhus C
Telefon	22527253
E-mail	jorn.f.johansen@gmail.com
CVR-nr.	40544429
Stiftelsesdato	23. maj 2019
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	23. maj 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Øjvind Hulgaard Elsebeth Hjortshøj Rasmussen Kenneth Sejr Lars Raun Jørn Frøsig Johansen, Direktør
Direktion	Jørn Frøsig Johansen, Direktør
Revisor	Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	86174333
E-mail	info@rr.dk
Hjemmeside	www.rr.dk
CVR-nr.	31574994

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i samt udljening og udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 23. maj 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -40.305, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 42.648.374, og en egenkapital på kr. 359.695.

Selskabets finansielle stilling

Som følge af årets negative resultat er selskabskapitalen tabt og selskabet er dermed omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

Selskabets ejendom er under renovering. Arbejdet hermed forventes afsluttet indenfor de kommende 1-2 år, hvorefter ejendommen forventes afhændet og selskabskapitalen reetableret via egen indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes, at selskabet fortsat kan få leveret varer og ydelser i det omfang, som der er behov for, således den fortsatte udvikling af selskabets ejendom opretholdes.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Der er tale om selskabets første regnskabsår. Driften har været påvirket af ekstraordinære omkostninger i forbindelse med finansiering af selskabets indkøb og udvikling af ejendom. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bindesbøl Ejendomme P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger i forbindelse med etablering af byggekredit. Finansielle indtægter og -omkostninger, der kan henføres til selskabets opførsel af ejendom til videresalg er aktiveret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Andre tilgodehavender

Andre 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 i pengeinstitutter.

Egenkapital

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet beskattes efter reglerne om partnerselskaber. Selskabet er således skattemæssigt transparent og skatten pålignes de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere, 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.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.
Bruttotab		-40.305
Resultat før skat		-40.305
Årets resultat		-40.305
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-40.305
Resultatdisponering		-40.305

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Aktiver		
Aktiver bestemt for salg		40.431.844
Varebeholdninger		<u>40.431.844</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.445
Andre tilgodehavender		2.209.044
Tilgodehavender		<u>2.216.489</u>
Likvide beholdninger		<u>41</u>
Omsætningsaktiver		<u>42.648.374</u>
Aktiver		<u>42.648.374</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		400.000
Overført resultat		-40.305
Egenkapital		<u>359.695</u>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.934.273
Langfristede gældsforpligtelser	1	<u>15.934.273</u>
Gæld til banker		25.213.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.140.999
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>26.354.406</u>
Gældsforpligtelser		<u>42.288.679</u>
Passiver		<u>42.648.374</u>
Eventualforpligtelser	2	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3	

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 23. maj 2019	400.000		400.000
Årets resultat		-40.305	-40.305
Egenkapital 31. december 2019	400.000	-40.305	359.695

Noter

2019

1. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	15.934.273	0	0
	<u>15.934.273</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for medlemværende med Jyske Bank er udstedt ejerpantebrev, stort 36.600.000 kr., med pant i selskabets ejendom Skovagervej 954 B, Risskov.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør 40.431.844 kr. pr. statutidspunktet.