

# Ejendomsselskabet BB 38 ApS

Baldersbuen 38, 2640 Hedehusene  
CVR-nr. 66 62 68 14

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.05.19

Thore Andersen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet BB 38 ApS  
Baldersbuen 38  
2640 Hedehusene  
Hjemsted: Høje Taarstrup  
CVR-nr.: 66 62 68 14  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Helge Beyerholm Pedersen  
Thore Andersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Ejendomsselskabet BB 38 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 14. maj 2019

**Direktionen**

Helge Beyerholm Pedersen

Thore Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet BB 38 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet BB 38 ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisors 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 14. maj 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24808

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 4.745.413 mod DKK 131.871 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.048.431.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>790.000</b>	<b>720.000</b>
Andre eksterne omkostninger	-159.928	-153.733
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>630.072</b>	<b>566.267</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-140.451
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>630.072</b>	<b>425.816</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.715.928	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>6.346.000</b>	<b>425.816</b>
Finansielle indtægter	1.656	2.148
Finansielle omkostninger	-263.837	-251.191
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.083.819</b>	<b>176.773</b>
<sup>1</sup> Skat af årets resultat	-1.338.406	-44.902
<b>Årets resultat</b>	<b>4.745.413</b>	<b>131.871</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	4.745.413	131.871
<b>I alt</b>	<b>4.745.413</b>	<b>131.871</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	0	9.684.072
	Investeringsjendomme	15.400.000	0
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.400.000</b>	<b>9.684.072</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.400.000</b>	<b>9.684.072</b>
	Udskudt skatteaktiv	0	113.520
	Andre tilgodehavender	8.500	224.626
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.500</b>	<b>338.146</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>264.075</b>	<b>312.005</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>272.575</b>	<b>650.151</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.672.575</b>	<b>10.334.223</b>



	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	4.848.431	103.018
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.048.431</b>	<b>303.018</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.162.318	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.162.318</b>	<b>0</b>
3 Gæld til realkreditinstitutter	5.013.755	5.260.143
3 Gæld til tilknyttede virksomheder	749.413	1.038.255
3 Deposita	500.000	500.000
3 Anden gæld	1.640.375	1.608.093
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.903.543</b>	<b>8.406.491</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	246.388	241.627
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.132.073	377.269
Selskabsskat	62.568	0
Anden gæld	117.254	1.005.818
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.558.283</b>	<b>1.624.714</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.461.826</b>	<b>10.031.205</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.672.575</b>	<b>10.334.223</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	200.000	-28.853
Forslag til resultatdisponering	0	131.871
Saldo pr. 31.12.17	200.000	103.018
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	200.000	103.018
Forslag til resultatdisponering	0	4.745.413
Saldo pr. 31.12.18	200.000	4.848.431

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Årets aktuelle skat	62.568	0
Årets regulering af udskudt skat	1.275.838	37.576
Regulering af skat fra tidligere år	0	7.326
I alt	1.338.406	44.902

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	9.684.072	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-9.684.072	10.116.736
Kostpris pr. 31.12.18	0	10.116.736
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-432.664	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	432.664	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	5.715.928
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-432.664
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	0	5.283.264
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0	15.400.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK og et afkastkrav på 860. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal sva-

rende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.000. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	246.388	4.245.076	5.260.143	5.501.770
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	749.413	1.038.255
Deposita	0	0	500.000	500.000
Anden gæld	0	0	1.640.375	1.608.093
I alt	246.388	4.245.076	8.149.931	8.648.118

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.260 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.684.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.684. Ejerpantebrevene er i et åbent depot i kreditinstitutter.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen samt administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	70

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.