

Ejendomsselskabet BB 38 ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.08.20

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 - 16 |

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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 26. august 2020

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 01.01.19 - 31.12.19 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 26. august 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24808

Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 300.278 mod DKK 4.745.413 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.348.709.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|------------------|------------------|
| Lejeindtægter | 1.005.000 | 790.000 |
| Andre eksterne omkostninger | -184.499 | -159.928 |
| Bruttofortjeneste | 820.501 | 630.072 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | 820.501 | 630.072 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 5.715.928 |
| Resultat af primær drift | 820.501 | 6.346.000 |
| Finansielle indtægter | 1.057 | 1.656 |
| Finansielle omkostninger | -436.602 | -263.837 |
| Resultat før skat | 384.956 | 6.083.819 |
| 1 Skat af årets resultat | -84.678 | -1.338.406 |
| Årets resultat | 300.278 | 4.745.413 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 300.278 | 4.745.413 |
| I alt | 300.278 | 4.745.413 |

| AKTIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | Investeringsejendomme | 15.400.000 | 15.400.000 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver i alt | 15.400.000 | 15.400.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 15.400.000 | 15.400.000 |
| | Andre tilgodehavender | 201.057 | 8.500 |
| | Tilgodehavender i alt | 201.057 | 8.500 |
| | Likvide beholdninger | 118.038 | 264.075 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 319.095 | 272.575 |
| | Aktiver i alt | 15.719.095 | 15.672.575 |

| PASSIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 200.000 | 200.000 |
| | Overført resultat | 5.148.709 | 4.848.431 |
| | Egenkapital i alt | 5.348.709 | 5.048.431 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.162.318 | 1.162.318 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.162.318 | 1.162.318 |
| 3 | Gæld til realkreditinstitutter | 4.959.937 | 5.013.755 |
| 3 | Gæld til tilknyttede virksomheder | 772.022 | 749.413 |
| 3 | Deposita | 510.000 | 500.000 |
| 3 | Anden gæld | 1.673.306 | 1.640.375 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7.915.265 | 7.903.543 |
| 3 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 251.863 | 246.388 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 818.331 | 1.132.073 |
| | Selskabsskat | 84.678 | 62.568 |
| | Anden gæld | 137.931 | 117.254 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.292.803 | 1.558.283 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 9.208.068 | 9.461.826 |
| | Passiver i alt | 15.719.095 | 15.672.575 |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| 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 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 | | |
| Saldo pr. 01.01.19 | 200.000 | 4.848.431 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 300.278 |
| Saldo pr. 31.12.19 | 200.000 | 5.148.709 |

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets aktuelle skat | 84.678 | 62.568 |
| Årets regulering af udskudt skat | 0 | 1.275.838 |
| I alt | 84.678 | 1.338.406 |

2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 10.116.736 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 10.116.736 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19 | 5.283.264 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19 | 5.283.264 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 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 834 og et afkastkrav på mellem 5,50 og 5,75 %. 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 svarende 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 31.12.19 | Gæld i alt 31.12.18 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 251.863 | 3.965.329 | 5.211.800 | 5.260.143 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 772.022 | 749.413 |
| Deposita | 0 | 0 | 510.000 | 500.000 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 1.673.306 | 1.640.375 |
| I alt | 251.863 | 3.965.329 | 8.167.128 | 8.149.931 |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.212 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.600, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.400. Ejerpantebrevene er i et åbent depot i kreditinstituttet.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 50 | 70 |

Grunde afskrives ikke.

Investerings ejendomme afskrives ikke.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 an-

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.