

# **B-S Invest ApS**

**CVR-nr.: 39682680**

Fredensborgparken 25  
8260 Viby J

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**09/05/2022**

---

**Torben Søndergaard**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      B-S Invest ApS  
Fredensborgparken 25  
8260 Viby J

CVR-nr:              39682680  
Regnskabsår:      01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Efterfølgende årsrapport for perioden 01/01 – 31/12 2021 for **B-S Invest ApS**, der udviser et resultat på kr. 86.132 samt en egenkapital på kr. 6.938.300, 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.

Aarhus , den 22/02/2022

**Direktion**

Torben Søndergaard

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

Selskabets formål er at drive udlejning af erhvervsejendom samt anden beslægtet virksomhed.

## Den økonomiske stilling

Bruttofortjenesten for 2021 udgør kr. 780.338 mens årets resultat efter skat udgør kr. 86.132.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. 6.938.300.

## Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## Forventninger til fremtiden

Direktionen forventer en positiv udvikling omkring selskabets drifts- og kapitalforhold.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 eksklusive 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 nominal 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 nominal 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-fradragsberettigede 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>780.338</b>	<b>964.364</b>
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-588.472	-588.472
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>191.866</b>	<b>375.892</b>
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-81.301	-90.565
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>110.565</b>	<b>285.327</b>
Skat af årets resultat	3	-24.433	-64.957
<b>Årets resultat</b>		<b>86.132</b>	<b>220.370</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		86.132	220.370
<b>I alt</b>		<b>86.132</b>	<b>220.370</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		10.054.713	10.643.185
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>10.054.713</b>	<b>10.643.185</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.054.713</b>	<b>10.643.185</b>
Andre tilgodehavender		1.700.000	1.300.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.700.000</b>	<b>1.300.000</b>
Likvide beholdninger		54.486	43.635
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.754.486</b>	<b>1.343.635</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.809.199</b>	<b>11.986.820</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overkurs ved emission		6.249.146	6.249.146
Overført resultat		639.154	553.022
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.938.300</b>	<b>6.852.168</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.436.254	1.436.254
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.436.254</b>	<b>1.436.254</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.370.617	2.692.947
Gæld til banker		0	0
Deposita		341.865	271.160
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>2.712.482</b>	<b>2.964.107</b>
Gæld til realkreditinstitutter		314.000	314.000
Skyldig selskabsskat		43.390	40.957
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		80.174	123.735
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		284.599	255.599
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>722.163</b>	<b>734.291</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.434.645</b>	<b>3.698.398</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.809.199</b>	<b>11.986.820</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	6.249.146	553.022	0	6.852.168
Årets resultat	0	0	86.132	0	86.132
Egenkapital, ultimo	50.000	6.249.146	639.154	0	6.938.300

Ingen ændringer i kapitalforholdene i de seneste 5 år.

## Noter

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

	2021 kr.	2020 kr.
Bygninger	588.472	588.472
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>588.472</u>	<u>588.472</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Af selskabets finansieringsudgifter på kr. 81.301 vedrører kr. 0 renter mellemregning kapitalejer

### 3. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	24.433	64.957
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>24.433</u>	<u>64.957</u>

### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.408.601
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>12.408.601</b></u>
Af- og nedskrivning primo	-1.765.416
Årets afskrivning	-588.472
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-2.353.888</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>10.054.713</b></u>

**5. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.684.617	314.000	2.370.617	1.911.865
	<b>2.684.617</b>	<b>314.000</b>	<b>2.370.617</b>	<b>1.911.865</b>

**6. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen forpligtelser

**7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet sikkerhed i ejendommen.

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2021</b>
	0