

Ejendommen Bygmarken 9 ApS

Bygmarken 9A
3650 Ølstykke

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

10/03/2021

Jens Seidenfaden
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendommen Bygmarken 9 ApS Bygmarken 9A 3650 Ølstykke e-mailadresse: jens@jscarline.dk CVR-nr: 39003074 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
Revisor	JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Egegårdsvej 39, 1 2610 Rødovre DK Danmark CVR-nr: 63778710 P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendommen Bygmarken 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ølstykke, den 04/03/2021

Direktion

Jens Knude Seidenfaden

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Bygmarken 9 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bygmarken 9 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, 04/03/2021

Jørgen Joost , mne673
Registreret Revisor
JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 63778710

Ledelsesberetning

Selskabets aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er drift af erhvervsejendom samt investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet opnåede et resultat efter skat for år 2020 på 76.524 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 31. december 2020 9.154.166 og egenkapitalen udgjorde 2.002.813 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægterne med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger.

Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder bl.a. omkostninger til administration, reklame m.v.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres / indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Anlægsaktiverne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Selskabets ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Herefter værdiansættes ejendomme hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen henlægges på en opskrivningsform under egenkapitalen.

Dagsværdi for selskabets ejendomme er opgjort af AGJ /v Jesper Adler i valuarrapporter dateret 24. februar 2020

Afskrivningerne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Følgende afskrivningssatser er anvendt:

Ejendomme 2% (50 år)

Aktiver med kostpris på indtil 14.100 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skat og udskudt skat:

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		540.139	571.102
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-80.681	-167.573
Resultat af ordinær primær drift		459.458	403.529
Øvrige finansielle omkostninger		-360.880	-348.643
Ordinært resultat før skat		98.578	54.886
Skat af årets resultat	2	-22.054	-12.062
Årets resultat		76.524	42.824
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		76.524	42.824
I alt		76.524	42.824

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		9.150.000	11.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	9.150.000	11.500.000
Anlægsaktiver i alt		9.150.000	11.500.000
Andre tilgodehavender		3.833	191.854
Tilgodehavender i alt		3.833	191.854
Likvide beholdninger		333	0
Omsætningsaktiver i alt		4.166	191.854
AKTIVER I ALT		9.154.166	11.691.854

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.833.465	3.610.546
Overført resultat		119.348	42.824
Egenkapital i alt		2.002.813	3.703.370
Hensættelse til udskudt skat	4	485.583	993.021
Hensatte forpligtelser i alt		485.583	993.021
Gæld til realkreditinstitutter		5.941.635	6.348.986
Deposita		27.000	27.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	5.968.635	6.375.986
Gæld til realkreditinstitutter		407.100	407.000
Gæld til banker			4.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	20.000
Skyldig selskabsskat		28.314	37.400
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		236.721	107.985
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	42.398
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		697.135	619.477
Gældsforpligtelser i alt		6.665.770	6.995.463
PASSIVER I ALT		9.154.166	11.691.854

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

6

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	3.610.546	42.824	3.703.370
Årets resultat			76.524	76.524
Årets opskrivning		-1.777.081		-1.777.081
Egenkapital, ultimo	50.000	1.833.465	119.348	2.002.813

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2020 kr.	2019 kr.
Bygninger	80.681	167.573
	<u>80.681</u>	<u>167.573</u>

2. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	22.054	12.062
	<u>22.054</u>	<u>12.062</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.038.668
Tilgang	8.940
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>7.047.608</u>
Opskrivninger primo	4.628.905
Årets opskrivning	-2.278.259
Opskrivninger ultimo	<u>2.350.646</u>
Af- og nedskrivning primo	-167.573
Årets afskrivning	-80.681
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-248.254</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.150.000</u>

4. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	9.150.000	6.942.804	2.207.196
	9.150.000	6.942.804	2.207.196
Udskudt skat, 22%			485.583

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Pantebrevsgæld	5.260.100	360.100	4.899.900	3.460.100
Kreditinstitutter	1.088.735	47.000	1.041.735	880.886
	6.755.986	407.100	5.941.635	4.290.986

6. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

	Bygmarken 9B	Bygmarken 9A
Type af investeringsejendom:		
Investeringsejendommen er en blandet bygning bestående af mindre kontorer og lagerhal		X
Beboelse		X
Beliggenhed	Ølstykke	Ølstykke
Størrelse m2	228	732
Årlig forventet leje, kr	111.480	540.000
Leje udgør pr. m2	556	738
Afkastkrav pr 31/12 2020	6,25	6,25%
Vurderet værdi	3.000.000	6.150.000
Værdi pr. m2	13.160	8.400
Brug af ekstern vurderingsmand	X	X

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets pengekreditorer og bankgæld andragende 6.548.735 kr. er der lyst pant på samlet 8.200.000 kr. i selskabets ejendomme med bogført værdi på 9.150.000 kr.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020 0
------------------------------	-----------