

Bygge og Finans A/S af 1. april 1964
Adelgade 39, 9500 Hobro
(CVR-nr. 24207293)

Årsrapport
for 2015/16

(52. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. oktober 2016

Dorthe Bonde
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for Bygge og Finans A/S af 1. april 1964.

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. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 29. september 2016

Direktion

Anne-Grete Pedersen

Bestyrelse

Hanne Bodil Burchardt Nielsen

Rene Benno Burchardt Nielsen

Anne-Grete Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bygge og Finans A/S af 1. april 1964

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bygge og Finans A/S af 1. april 1964 for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 29. september 2016
ReviPartner, Vejle
godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27479677

Erik Henningsen
Registreret revisor

Bygge og Finans A/S af 1. april 1964

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bygge og Finans A/S af 1. april 1964 Adelgade 39 9500 Hobro
CVR-nr.	24207293
Stiftelsesdato	27. december 1985
Regnskabsår	1. juni 2015 - 31. maj 2016
Bestyrelse	Hanne Bodil Burchardt Nielsen Rene Benno Burchardt Nielsen Anne-Grete Pedersen
Direktion	Anne-Grete Pedersen
Revisor	ReviPartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle CVR-nr.: 27479677

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 udviser et resultat på kr. 459.584, og selskabets balance pr. 31. maj 2016 udviser en balancesum på kr. 117.249.317, og en egenkapital på kr. 62.982.856.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygge og Finans A/S af 1. april 1964 for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede aftaler.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets ejendomme, herunder ejendomsskatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Prioritetsgæld måles til kontantværdi.

Udlandslån måles til kursværdien på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.147.589	4.830.293
Personaleomkostninger	1	-1.866.723	-1.822.035
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-6.666	-34.524
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.210.000	0
Driftsresultat		2.064.200	2.973.734
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.240.867	2.113.159
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		144.336	129.577
Finansielle indtægter	3	4.977.798	1.196.286
Nedskrivning af finansielle aktiver		-2.598.248	-734.314
Finansielle omkostninger	4	-5.792.466	-7.746.541
Resultat før skat		1.036.487	-2.068.099
Skat af årets resultat	5	-576.903	687.992
Årets resultat		459.584	-1.380.107
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		459.584	-1.380.107
Resultatdesponering		459.584	-1.380.107

Balance 31. maj

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	69.396.818	70.606.818
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	6.669	13.335
Materielle anlægsaktiver		69.403.487	70.620.153
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	34.978.035	37.435.416
Finansielle anlægsaktiver		34.978.035	37.435.416
Anlægsaktiver		104.381.522	108.055.569
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.025.941	3.551.241
Tilgodehavende selskabsskat		287.366	274.357
Andre tilgodehavender		176.388	154.025
Periodeafgrænsningsposter		147.808	0
Tilgodehavender		4.637.503	3.979.623
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.694.867	8.298.083
Værdipapirer og kapitalandele		5.694.867	8.298.083
Likvide beholdninger		2.535.425	3.560.734
Omsætningsaktiver		12.867.795	15.838.440
Aktiver		117.249.317	123.894.009

Balance 31. maj

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	700.000	700.000
Overført resultat	10	62.282.856	61.823.272
Egenkapital		62.982.856	62.523.272
Hensættelser til udskudt skat		5.112.674	4.402.045
Andre hensatte forpligtelser		1.345.625	1.345.625
Hensatte forpligtelser		6.458.299	5.747.670
Gæld til realkreditinstitutter		12.975.231	13.639.730
Udlandslån		25.670.210	29.143.770
Selskabsskat		787.341	0
Deposita fra lejere		1.325.400	1.336.400
Langfristede gældsforpligtelser	11	40.758.182	44.119.900
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.988.884	1.368.531
Modtagne forudbetalinger fra kunder		324.789	188.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		223.272	71.939
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.963.332	6.496.247
Selskabsskat		0	1.023.203
Anden gæld		2.549.703	2.354.553
Kortfristede gældsforpligtelser		7.049.980	11.503.167
Gældsforpligtelser		47.808.162	55.623.067
Passiver		117.249.317	123.894.009
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Ejerskab	14		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.689.063	1.643.570
Pensioner	128.032	121.978
Omkostninger til social sikring	49.628	56.487
	1.866.723	1.822.035
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Driftsmidler	6.666	42.524
Gevinst ved salg af driftsmidler	0	-8.000
	6.666	34.524
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	-4.977.798	-1.196.286
	-4.977.798	-1.196.286
4. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	192.247	272.518
Andre finansielle omkostninger	5.600.219	7.474.023
	5.792.466	7.746.541
5. Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	369.402	0
Regulering af udskudt skat	207.501	-686.533
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.459
	576.903	-687.992
6. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	24.561.588	24.561.588
Kostpris ultimo	24.561.588	24.561.588
Opskrivninger primo	53.697.601	53.697.601
Årets regulering	-1.210.000	0
Opskrivninger ultimo	52.487.601	53.697.601
Af- og nedskrivninger primo	-7.652.371	-7.652.371
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.652.371	-7.652.371
Regnskabsmæssig værdi ultimo	69.396.818	70.606.818

Noter

	2015/16	2014/15
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	2.494.009	2.503.827
Tilgang i årets løb	0	20.000
Afgang i årets løb	0	-29.818
Kostpris ultimo	2.494.009	2.494.009
Af- og nedskrivninger primo	-2.480.674	-2.467.968
Årets afskrivninger	-6.666	-42.524
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	29.818
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.487.340	-2.480.674
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.669	13.335

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Hobro Boligselskab A/S af 1. januar 2000	Hobro	100,00	7.011.705	-775.820
Hobro Boligselskab A/S	Hobro	100,00	137.920	140.867
Ejendomsselskabet 2011 ApS	Hobro	100,00	27.828.410	277.572
			34.978.035	-357.381

9. Virksomhedskapital

Saldo primo	700.000	700.000
Saldo ultimo	700.000	700.000

Virksomhedskapitalen består af følgende aktieklasser:

A-aktier á 10 stemmer, kr. 620.000

B-aktier á 1 stemme, kr. 80.000

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2015/16	2014/15
10. Overført resultat		
Saldo primo	61.823.272	63.203.379
Årets tilgang	459.584	-1.380.107
Saldo ultimo	62.282.856	61.823.272

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.613.051	637.820	10.138.500
Udlandslån	25.670.210	1.351.064	20.265.955
Selskabsskat	787.341	0	0
Deposita fra lejere	1.325.400	0	1.336.400
	41.396.002	1.988.884	31.740.855

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 14.074 er givet i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 er t.kr. 48.950.

Der er tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.030, som pr. 31. maj 2016 er uudnyttede.

Der er tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000. Pantebrevene er tinglyst fælles med Ejendomsselskabet 2011 ApS for ejendommen Adelgade 39, 9500 Hobro. De tinglyste pantebreve er pr. 31. maj 2016 uudnyttede.

Selskabet har kautioneret for kr. 100.000 for Hobro Boligselskab A/S' gæld til Spar Nord.

Værdipapirer til bogført værdi på t.kr. 4.486 er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

14. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets kapitalejefortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Robert Benno Burchardts Almen Velgørende Fond Anno 2006
Adelgade 39
9500 Hobro