

Ejendomsselskabet Bisgaard & Müller ApS

Bøjdenvej 26 A, 5772 Kværndrup
CVR-nr. 26 69 67 12

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.06.16

Mikkel Müller
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Ejendomsselskabet Bisgaard & Müller ApS
Bøjdenvej 26 A
5772 Kværndrup
Hjemsted: Kværndrup
CVR-nr.: 26 69 67 12

Direktion

Christian Vever Bisgaard
Mikkel Niels Müller

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Bisgaard & Müller ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kværndrup, den 13. juni 2016

Direktionen

Christian Vever Bisgaard

Mikkel Niels Müller

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bisgaard & Müller ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bisgaard & Müller ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Næstved, den 13. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet formål.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.460.684 mod DKK 1.017.583 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.293.161.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	2.868.340	2.775.949
1	Personaleomkostninger	-881.593	-861.528
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.986.747	1.914.421
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-51.831	-63.867
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	850.000	32.434
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	43.837	-49.816
	Resultat af primær drift	2.828.753	1.833.172
2	Andre finansielle indtægter	67	235.047
3	Andre finansielle omkostninger	-883.172	-723.664
	Resultat før skat	1.945.648	1.344.555
4	Skat af årets resultat	-484.964	-326.972
	Årets resultat	1.460.684	1.017.583
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
	Overført resultat	460.684	517.583
	I alt	1.460.684	1.017.583

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	54.424.595	44.650.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	67.662	119.493
5	Materielle anlægsaktiver i alt	54.492.257	44.769.493
	Anlægsaktiver i alt	54.492.257	44.769.493
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.675	2.800
	Andre tilgodehavender	1.634	21.156
	Tilgodehavender i alt	23.309	23.956
	Likvide beholdninger	2.350	194.804
	Omsætningsaktiver i alt	25.659	218.760
	Aktiver i alt	54.517.916	44.988.253

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	13.168.161	12.551.242
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
6	Egenkapital i alt	14.293.161	13.176.242
	Hensættelser til udskudt skat	3.974.908	3.780.676
	Hensatte forpligtelser i alt	3.974.908	3.780.676
	Gæld til realkreditinstitutter	29.241.951	23.577.843
	Kreditinstitutter i øvrigt	511.586	692.710
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.753.537	24.270.553
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	822.122	512.645
	Gæld til kreditinstitutter	2.633.735	1.236.570
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	183.590	156.181
	Deposita	1.536.616	1.239.521
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	162.500	50.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	756.041	430.488
	Selskabsskat	371.502	79.797
	Anden gæld	30.204	55.580
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.496.310	3.760.782
	Gældsforpligtelser i alt	36.249.847	28.031.335
	Passiver i alt	54.517.916	44.988.253
8	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommens udgifter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes således, at disse dækker regnskabsperioden. Øvrige indtægter indregnes i henhold til faktureringsprincippet, således at indtægter indregnes i takt med levering.

Driftsomkostninger ejendomme omfatter omkostninger til ejendom og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Regulering af gæld til realkreditinstitutter m.v. til dagsværdi, indregnes løbende som finansiell indtægt eller omkostning.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	862.097	841.508
Andre omkostninger til social sikring	6.480	6.480
Personaleomkostninger i øvrigt	13.016	13.540
I alt	881.593	861.528
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	67	235.047
I alt	67	235.047

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	25.553	16.548
Øvrige finansielle omkostninger	857.619	707.116
I alt	883.172	723.664

4. Skatter

Årets aktuelle skat	286.536	254.797
Årets udskudte skat	194.232	72.175
Regulering af tidligere års skat	4.196	0
I alt	484.964	326.972

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	27.034.426	465.214
Tilgang i året	8.924.594	0
Kostpris pr. 31.12.15	35.959.020	465.214
Opskrivninger pr. 31.12.14	17.615.575	0
Opskrivninger i året	850.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	18.465.575	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	345.721
Afskrivninger i året	0	51.831
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	397.552
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	54.424.595	67.662

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	125.000	12.221.247	500.000
Betalt udbytte	0	0	-500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	-187.588	0
Forslag til resultatdisponering	0	517.583	500.000
Saldo pr. 31.12.14	125.000	12.551.242	500.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	125.000	12.551.242	500.000
Betalt udbytte	0	0	-500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	156.235	0
Forslag til resultatdisponering	0	460.684	1.000.000
Saldo pr. 31.12.15	125.000	13.168.161	1.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	566.329	24.850.285	29.808.280	23.859.584
Kreditinstitutter i øvrigt	255.793	0	767.379	923.614
I alt	822.122	24.850.285	30.575.659	24.783.198

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 29.808 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 54.425.

Til sikkerhed for bankengagement er der deponeret ejerpantebrev på t.DKK 2.942 i selskabets ejendomme.