

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

BKS Ejendomme ApS

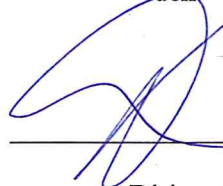
Stat-Ene-Vej 68
5220 Odense SØ

CVR-nr. 27197809

Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for BKS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. april 2016

Direktion



Bendt Schalman
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BKS Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BKS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

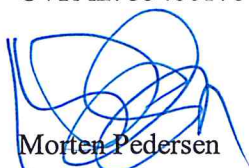
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 15. april 2016

RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BKS Ejendomme ApS Stat-Ene-Vej 68 5220 Odense SØ
CVR-nr.	27197809
Stiftelsesdato	13. juni 2003
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015 13. regnskabsår
Direktion	Bendt Schalman, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne udlejning, køb og salg samt investering i fast ejendom.

Selskabets aktivitet har, i lighed med tidligere år, bestået i udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 148.893 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 9.193.000 kr., og en egenkapital på 3.112.653kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BKS Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af grunde og bygninger. Tidligere har grunde og bygninger været indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger. Frenadrettet indregnes grunde og bygninger til dagsværdi.

Ændringen har påvirket selskabets egenkapital positivt med 2.377 t.kr. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke påvirket selskabets resultat i 2015. I 2016 vil resultat påvirkes med øgede afskrivninger på den foretagne opskrivning.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har endvidere ændret regnskabsmæssige skøn for så vidt angår forventet scrapværdi på grunde og bygninger, idet der fremadrettet forventes en scarpværdi på 25 % i forhold til tidligere 0 %.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Indregningsmetoder og målegrundlag

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	25 %

Der afskrives ikke på grunde.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger omvurderes hvert tredje år til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		490.339	475.931
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-235.000	-172.257
Driftsresultat		255.339	303.674
Finansielle indtægter	1	27.600	21.665
Finansielle omkostninger	2	-87.754	-93.079
Resultat før skat		195.185	232.260
Skat af årets resultat	3	-46.292	-49.680
Årets resultat		148.893	182.580
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		225.000	0
Overført resultat		-76.107	182.580
		148.893	182.580

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	7.800.000	7.800.000
Materielle anlægsaktiver		<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
Anlægsaktiver		<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.385.113	1.206.288
Tilgodehavende selskabsskat		0	14.320
Periodeafgrænsningsposter		7.699	7.602
Tilgodehavender		<u>1.392.812</u>	<u>1.228.210</u>
Likvide beholdninger		<u>188</u>	<u>419</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.393.000</u>	<u>1.228.629</u>
Aktiver		<u>9.193.000</u>	<u>9.028.629</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	6	2.377.427	2.194.127
Overført resultat	7	385.226	461.333
Udbytte for regnskabsåret		225.000	0
Egenkapital		3.112.653	2.780.460
Hensættelser til udskudt skat		818.639	774.856
Hensatte forpligtelser		818.639	774.856
Gæld til realkreditinstitutter		4.838.118	5.115.063
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.838.118	5.115.063
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		279.177	279.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.068	8.000
Selskabsskat		54.209	0
Anden gæld		68.136	71.250
Kortfristede gældsforpligtelser		423.590	358.250
Gældsforpligtelser		5.261.708	5.473.313
Passiver		9.193.000	9.028.629
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.600	21.665
	<u>27.600</u>	<u>21.665</u>
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	87.754	93.079
	<u>87.754</u>	<u>93.079</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	54.209	-14.320
Regulering af udskudt skat	43.783	64.000
Regulering udskudt skat vedrørende opskrivning	-51.700	0
	<u>46.292</u>	<u>49.680</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	6.879.274	6.879.274
Kostpris ultimo	<u>6.879.274</u>	<u>6.879.274</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.892.257	-1.720.000
Årets afskrivninger	-235.000	-172.257
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-2.127.257</u>	<u>-1.892.257</u>
Dagsværdireguleringer primo	2.812.983	0
Årets reguleringer	235.000	2.812.983
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>3.047.983</u>	<u>2.812.983</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
6. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	2.194.127	0
Årets tilgang	183.300	2.194.127
Saldo ultimo	<u>2.377.427</u>	<u>2.194.127</u>

Noter

2015

2014

7. Overført resultat

Saldo primo	461.333	278.753
Årets tilgang	-76.107	182.580
Saldo ultimo	385.226	461.333

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.838.118	279.177	3.739.561
	4.838.118	279.177	3.739.561

9. Eventualforpligtelser

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

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for BKS Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 5.137.920 kr, er der givet pant i gunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.800.000 kr.

Der er endvidere stillet sekundær pant til fordel for pengeinstitut i ejerpantebrev med pant i ovenstående ejendom på i alt 6.000.000 kr.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for søsterselskabet Sea-point Marine Equipment A/S' mellemværende med pengeinstitut.