

**Bang Nielsen Ejendomme ApS**Lyngerupvej 28  
3630 Jægerspris  
CVR-nr. 27 29 69 47**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2017



---

John Bang Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bang Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

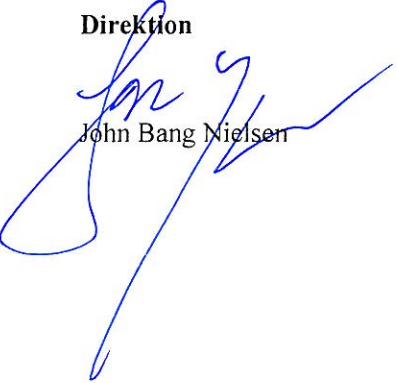
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 10. marts 2017

**Direktion**

  
John Bang Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bang Nielsen Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bang Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 10. marts 2017

### Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bang Nielsen Ejendomme ApS Lyngerupvej 28 3630 Jægerspris
	CVR-nr.: 27 29 69 47
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 14. august 2003
	Hjemsted: Frederikssund
<b>Direktion</b>	John Bang Nielsen
<b>Revision</b>	Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS Statsautoriserede Revisorer Torvet 6 3600 Frederikssund
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet JBN Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at udleje og opføre ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 312.155, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.602.442.

Selskabet har i året reguleret indregning af negativ udskudt skat vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettigede bygninger. Det indregnede udskudte skatteaktiv er tilbageført via resultatopgørelsen med 500 tkr., idet reguleringen ikke vurderes at påvirke regnskabsbrugers beslutningstagen.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bang Nielsen Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-10 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.192.605</b>	<b>1.294</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-456.532	-352
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.736.073</b>	<b>942</b>
Finansielle indtægter	1	178.718	203
Finansielle omkostninger	2	-746.947	-856
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.167.844</b>	<b>289</b>
Skat af årets resultat	3	-855.689	-103
<b>Årets resultat</b>		<b><u>312.155</u></b>	<b><u>186</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		312.155	186
		<b><u>312.155</u></b>	<b><u>186</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		38.011.924	31.029
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>344.167</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>38.356.091</b></u>	<u><b>31.029</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>38.356.091</b></u>	<u><b>31.029</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.510	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		127.142	5.095
Andre tilgodehavender		103.336	0
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>516</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>259.988</b></u>	<u><b>5.612</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>30</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>259.988</b></u>	<u><b>5.642</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>38.616.079</b></u></u>	<u><u><b>36.671</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		4.477.442	4.166
<b>Egenkapital</b>	5	<b>4.602.442</b>	<b>4.291</b>
Hensættelse til udskudt skat		9.567	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>9.567</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.286.063	25.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>30.286.063</b>	<b>25.840</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	772.136	3.331
Bankgæld		1.006.341	316
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.302	56
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	111
Selskabsskat		330.220	146
Anden gæld		1.520.008	2.580
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.718.007</b>	<b>6.540</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>34.004.070</b>	<b>32.380</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>38.616.079</b>	<b>36.671</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	178.067	201
Andre finansielle indtægter	<u>651</u>	<u>2</u>
	<b><u>178.718</u></b>	<b><u>203</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>746.947</u>	<u>856</u>
	<b><u>746.947</u></b>	<b><u>856</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	330.220	146
Årets udskudte skat	<u>525.469</u>	<u>-43</u>
	<b><u>855.689</u></b>	<b><u>103</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	33.812.985	0
Tilgang i årets løb	7.433.545	350.000
Kostpris 31. december 2016	41.246.530	350.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.783.907	0
Årets afskrivninger	450.699	5.833
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	3.234.606	5.833
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>38.011.924</b>	<b>344.167</b>



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	4.165.287	4.290.287
Årets resultat	0	312.155	312.155
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>4.477.442</b>	<b>4.602.442</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	3.000.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	26.169.833	31.058.199	772.136	27.493.538
	<b>29.169.833</b>	<b>31.058.199</b>	<b>772.136</b>	<b>27.493.538</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.350 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 38.012 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.974 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld samt bankgæld i søsterselskabet Bang Nielsen A/S.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld samt bankgæld i søsterselskabet Bang Nielsen A/S, er der udstedt skadesløsbrev på 1.000 tkr. i en af selskabets ejendomme.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er ikke belånt eller stillet til sikkerhed.