

**BNY Ejendomme ApS**  
**Kohaven 23, 5300 Kerteminde**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 28 10 42 94**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019.

---

Barny Nygaard Hansen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for BNY Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 23. maj 2019

### **Direktion**

Barny Nygaard Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i BNY Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BNY Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 Ethiske 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.

Risskov, den 23. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

BNY Ejendomme ApS

Kohaven 23

5300 Kerteminde

Telefon: 65 32 50 40

CVR-nr.: 28 10 42 94

Stiftet: 6. september 2004

Hjemsted: Kerteminde

Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Barny Nygaard Hansen

### Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

### Modervirksomhed

E & B Holding ApS

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. maj 2019 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter en beboelses- og erhvervsejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendomme, ud fra en afkastbaseret model på erhvervsejendommen samt anskaffelsessum for beboelsesejendommen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -30.990 kr. mod 28.462 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -81.565 kr. mod -44.351 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BNY Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af erhvervsejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter og gebyrer. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Erhvervs ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model og beboelsesejendommen til anskaffelsessum. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BNY Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2018	2017
<b>Bruttotab</b>	<b>-30.990</b>	<b>28.462</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.400	-10.400
Andre driftsomkostninger	-30.435	-41.344
<b>Driftsresultat</b>	<b>-71.825</b>	<b>-23.282</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-24.149	-21.917
<b>Resultat før skat</b>	<b>-95.974</b>	<b>-45.199</b>
3 Skat af årets resultat	14.409	848
<b>Årets resultat</b>	<b>-81.565</b>	<b>-44.351</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-81.565	-44.351
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-81.565</b>	<b>-44.351</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.639	48.039
5	Investeringsejendomme	<u>2.481.575</u>	<u>2.481.575</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.519.214</u>	<u>2.529.614</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.519.214</u></b>	<b><u>2.529.614</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	260.019	229.584
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	7.800
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.980</u>	<u>8.083</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>265.999</u>	<u>245.467</u>
	Likvide beholdninger	<u>648</u>	<u>1.784</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>266.647</u></b>	<b><u>247.251</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.785.861</u></b>	<b><u>2.776.865</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2018	2017
Note		
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	1.426.016	1.507.581
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.551.016</b>	<b>1.632.581</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	179.353	193.762
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>179.353</b>	<b>193.762</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	42.375	42.375
Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.375	42.375
Gæld til tilknyttede virksomheder	997.429	887.272
Anden gæld	15.688	20.875
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.013.117	908.147
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.055.492</b>	<b>950.522</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.785.861</b>	<b>2.776.865</b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.		
Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendomme, ud fra en afkastbaseret model på erhvervsejendommen samt anskaffelsessum for beboelsesejendommen.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	23.305	21.105
Andre finansielle omkostninger	844	812
	<b>24.149</b>	<b>21.917</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-7.800
Årets regulering af udskudt skat	-14.409	6.952
	<b>-14.409</b>	<b>-848</b>
	31/12 2018	31/12 2017
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	104.000	104.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>104.000</b>	<b>104.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-55.961	-45.561
Årets afskrivninger	-10.400	-10.400
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-66.361</b>	<b>-55.961</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.639</b>	<b>48.039</b>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>						
<b>5. Investeringsejendomme</b>								
Kostpris primo	2.994.964	2.994.964						
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.994.964</u></b>	<b><u>2.994.964</u></b>						
Regulering til dagsværdi primo	-513.389	-513.389						
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-513.389</u></b>	<b><u>-513.389</u></b>						
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.481.575</u></b>	<b><u>2.481.575</u></b>						
<p>Ved opgørelse af afkastet for erhvervsejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.</p> <p>Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table> <tbody> <tr> <td>Anvendt afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">5,26 %</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">7,00 %</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">5,00 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Beboelsesejendommen opgøres til anskaffelsessum.</p>			Anvendt afkastprocent	5,26 %	Højeste afkastprocent	7,00 %	Laveste afkastprocent	5,00 %
Anvendt afkastprocent	5,26 %							
Højeste afkastprocent	7,00 %							
Laveste afkastprocent	5,00 %							
<b>6. Virksomhedskapital</b>								
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000						
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>						
<b>7. Overført resultat</b>								
Overført resultat primo	1.507.581	1.551.932						
Årets overførte overskud eller underskud	-81.565	-44.351						
	<b><u>1.426.016</u></b>	<b><u>1.507.581</u></b>						

## **Noter**

---

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

### **9. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med E & B Holding ApS, CVR-nr. 20 42 84 49 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.