

BNY Ejendomme ApS
Kohaven 23, 5300 Kerteminde

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 28 10 42 94

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017..

Barny Nygaard Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 30. maj 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2017 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 22. maj 2017

Direktion

Barny Nygaard Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i BNY Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BNY Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til omtale i anvendt regnskabspraksis og note omkring værdiansættelse af investeringsejendomme.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Risskov, den 22. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

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 2016 - 31. december 2016

Direktion

Barny Nygaard Hansen

Revision

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

Modervirksomhed

E & B Holding ApS

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2017 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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

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

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets resultat er påvirket med tkr. 188 vedrørende hensættelser til tab på mellemregning med BN Agentur A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 10.126 kr. mod 21.181 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -203.868 kr. mod -5.116 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.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ingen ændringer til indregning og måling m.v.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter mv. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Erhvervsejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model samt 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 nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	10.126	21.181
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.400	-10.400
Andre driftsomkostninger	-188.240	0
Driftsresultat	-188.514	10.781
2 Øvrige finansielle omkostninger	-19.762	-18.244
Resultat før skat	-208.276	-7.463
3 Skat af årets resultat	4.408	2.347
Årets resultat	-203.868	-5.116
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-203.868	-5.116
Disponeret i alt	-203.868	-5.116

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	58.439	68.839
5 Investeringsejendomme	<u>2.481.575</u>	<u>2.481.575</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.540.014</u>	<u>2.550.414</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.540.014</u>	<u>2.550.414</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	188.239	296.380
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	7.219	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.936</u>	<u>7.457</u>
Tilgodehavender i alt	<u>203.394</u>	<u>303.837</u>
Likvide beholdninger	<u>802</u>	<u>1.030</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>204.196</u>	<u>304.867</u>
Aktiver i alt	<u>2.744.210</u>	<u>2.855.281</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	1.551.932	1.755.801
	Egenkapital i alt	1.676.932	1.880.801
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	186.810	183.999
	Hensatte forpligtelser i alt	186.810	183.999
Gældsforpligtelser			
	Deposita	42.375	42.375
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.375	42.375
8	Gældsforpligtelser	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	817.579	719.421
	Anden gæld	20.514	28.685
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	838.093	748.106
	Gældsforpligtelser i alt	880.468	790.481
	Passiver i alt	2.744.210	2.855.281
1	Usædvanlige forhold i årsrapporten		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Usædvanlige forhold i årsrapporten		
Selskabets resultat er påvirket med tkr. 188 vedrørende hensættelser til tab på mellemregning med BN Agentur A/S.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.962	17.101
Andre finansielle omkostninger	800	1.143
	<u>19.762</u>	<u>18.244</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-7.219	-7.802
Årets regulering af udskudt skat	2.811	5.455
	<u>-4.408</u>	<u>-2.347</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	104.000	104.000
Kostpris ultimo	<u>104.000</u>	<u>104.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-35.161	-24.761
Årets afskrivninger	-10.400	-10.400
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-45.561</u>	<u>-35.161</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>58.439</u>	<u>68.839</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>						
5. Investeringsejendomme								
Kostpris primo	<u>2.994.964</u>	<u>2.994.964</u>						
Kostpris ultimo	<u>2.994.964</u>	<u>2.994.964</u>						
Regulering til dagsværdi primo	<u>-513.389</u>	<u>-513.389</u>						
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-513.389</u>	<u>-513.389</u>						
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.481.575</u>	<u>2.481.575</u>						
<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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved opgørelsen af værdiansættelse af beboelsesejendommen er der taget udgangspunkt i anskaffelsessum.</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;">5,72%</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">5,00%</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">8,00%</td> </tr> </tbody> </table>			Anvendt afkastprocent	5,72%	Højeste afkastprocent	5,00%	Laveste afkastprocent	8,00%
Anvendt afkastprocent	5,72%							
Højeste afkastprocent	5,00%							
Laveste afkastprocent	8,00%							
6. Virksomhedskapital								
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>						
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>						
7. Overført resultat								
Overført resultat primo	1.755.800	1.760.917						
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-203.868</u>	<u>-5.116</u>						
	<u>1.551.932</u>	<u>1.755.801</u>						

Noter

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Deposita	<u>0</u>	<u>42.375</u>	<u>42.375</u>	<u>42.375</u>
	0	42.375	42.375	42.375

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

**10. Eventualposter
Sambeskatning**

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

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