

BNY Ejendomme ApS
Kohaven 23, 5300 Kerteminde

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 28 10 42 94

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

Barny Nygaard Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 20. maj 2016

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 2015. 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Risskov, den 20. maj 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

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 2015 - 31. december 2015

Direktion

Barny Nygaard Hansen

Revision

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

Modervirksomhed

E & B Holding ApS

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Selskabets ledelse har vurderet at en afkastsats på ca. 6% på erhvervsejendommen samt anskaffelsesum for beboelsesejendommen er bedste udtryk for markedsværdien pr. 31. december 2015.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fra fradrag af omkostninger på 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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteomkostninger. 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 på 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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	21.181	28.851
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.400	-10.400
Driftsresultat	10.781	18.451
2 Øvrige finansielle omkostninger	-18.244	-15.669
Resultat før skat	-7.463	2.782
3 Skat af årets resultat	2.347	866
Årets resultat	-5.116	3.648
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.648
Disponeret fra overført resultat	-5.116	0
Disponeret i alt	-5.116	3.648

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.839	79.239
5	Investeringsejendomme	<u>2.481.575</u>	<u>2.481.575</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.550.414</u>	<u>2.560.814</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.550.414</u>	<u>2.560.814</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	296.380	211.724
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.457</u>	<u>7.378</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>303.837</u>	<u>219.102</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.030</u>	<u>19.666</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>304.867</u>	<u>238.768</u>
	Aktiver i alt	<u>2.855.281</u>	<u>2.799.582</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6 Virksomhedskapital		125.000	125.000
7 Overført resultat		<u>1.755.801</u>	<u>1.760.917</u>
Egenkapital i alt		<u>1.880.801</u>	<u>1.885.917</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>183.999</u>	<u>175.307</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>183.999</u>	<u>175.307</u>
Gældsforpligtelser			
Deposita		<u>42.375</u>	<u>42.375</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>42.375</u>	<u>42.375</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		719.421	675.108
Anden gæld		<u>28.685</u>	<u>20.875</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>748.106</u>	<u>695.983</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>790.481</u>	<u>738.358</u>
Passiver i alt		<u>2.855.281</u>	<u>2.799.582</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.		
Selskabets ledelse har vurderet at en afkastprocent på ca. 6% på erhvervsejendommen samt anskaffelsessum på beboelsesejendommen er bedste udtryk for markedsværdien pr. 31. december 2015.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	17.101	15.669
Andre finansielle omkostninger	<u>1.143</u>	<u>0</u>
	<u>18.244</u>	<u>15.669</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-7.802	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>5.455</u>	<u>-866</u>
	<u>-2.347</u>	<u>-866</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	<u>104.000</u>	<u>104.000</u>
Kostpris ultimo	<u>104.000</u>	<u>104.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-24.761	-14.361
Årets afskrivninger	<u>-10.400</u>	<u>-10.400</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-35.161</u>	<u>-24.761</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>68.839</u>	<u>79.239</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
5. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	2.994.964	2.994.964		
Kostpris ultimo	2.994.964	2.994.964		
Regulering til dagsværdi primo	-513.389	-513.389		
Regulering til dagsværdi ultimo	-513.389	-513.389		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.481.575	2.481.575		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	1.760.917	1.757.269		
Årets overførte overskud eller underskud	-5.116	3.648		
	1.755.801	1.760.917		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Deposita	0	42.375	42.375	42.375
	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.				

Noter

10. Eventualposter (fortsat) **Sambeskatning (fortsat)**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.