



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Ejendomsselskabet Bay Christensen ApS**


**Industrivej 33**

**4683 Rønnede**

**(CVR-nr. 28 11 65 27)**

## **Årsrapport for 2015/16**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/12 2016

  
\_\_\_\_\_  
Svend-Aage Dreist Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side**

**Selskabsoplysninger**

**2**

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**3**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**4**

**Årsregnskab for 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Anvendt regnskabspraksis

**6**

Resultatopgørelse

**9**

Balance

**10**

Noter

**12**

**Selskabsoplysninger**

2

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bay Christensen ApS Industrivej 33 4683 Rønnede
	CVR-nr.: 28 11 65 27
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom
<b>Direktion</b>	Carl Bay Christensen
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Bay Christensen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønnede, den 17. november 2016

### Direktion

  
Carl Bay Christensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bay Christensen ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bay Christensen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 17. november 2016

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bay Christensen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Bay Christensen Holdning ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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 eventuel restværdi:

Bygninger, 5-30 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

### 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.



### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

9

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>705.511</b>	<b>1.117.436</b>
Af- og nedskrivninger	-378.924	-373.980
<b>Driftsresultat</b>	<b>326.587</b>	<b>743.456</b>
Andre finansielle indtægter	7	15.367
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-119.048	-77.032
Andre finansielle omkostninger	-578.158	-643.407
<b>Resultat før skat</b>	<b>-370.612</b>	<b>38.384</b>
1 Skat af årets resultat	682.748	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>312.136</b>	<b>38.384</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	312.136	38.384
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>312.136</b>	<b>38.384</b>

Balance pr. 30. september

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger	9.569.310	9.948.234
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.569.310</b>	<b>9.948.234</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>9.569.310</b>	<b>9.948.234</b>
Andre tilgodehavender	52.056	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>52.056</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>202.637</b>	<b>253.195</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>254.693</b>	<b>253.195</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>9.824.003</b>	<b>10.201.429</b>

Balance pr. 30. september

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	-854.376	-1.196.179
Overført resultat	1.920.761	1.608.625
<b>2 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.191.385</u></b>	<b><u>537.446</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.387.297	5.673.290
<b>3 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>5.387.297</u></b>	<b><u>5.673.290</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	285.822	285.894
Kreditinstitutter m.v.	919.403	1.770.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.338	110.022
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.995.617	1.408.942
Anden gæld	29.141	415.039
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>3.245.321</u></b>	<b><u>3.990.693</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>8.632.618</u></b>	<b><u>9.663.983</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>9.824.003</u></b>	<b><u>10.201.429</u></b>
<b>4</b> Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<b>5</b> Nærtstående parter		

## Noter

12

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-682.748	0
	<u>-682.748</u>	<u>0</u>
<b>2 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	-1.196.179	-1.571.211
Årets hensættelse	341.803	375.032
	<u>-854.376</u>	<u>-1.196.179</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.608.625	1.570.241
Årets resultat	312.136	38.384
	<u>1.920.761</u>	<u>1.608.625</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>1.191.385</u>	<u>537.446</u>
<b>3 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.592.000</u>	<u>4.079.000</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

#### 4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### Sambeskatning

Ejendomsselskabet Bay Christensen ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bay Christensen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>7.547.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>9.569.310</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>15.742.500</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>9.569.310</u>
Likvide beholdninger	<u>253.195</u>

#### 5 Nærtstående parter

##### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Bay Christensen Holding ApS, Rønnede.