

# **EJENDOMSSELSKABET BT ApS**

Nørre Allé 11  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. juni 2015 - 31. maj 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/09/2016**

**Michael Kristensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET BT ApS  
Nørre Allé 11  
7000 Fredericia

CVR-nr: 28977670  
Regnskabsår: 01/06/2015 - 31/05/2016

**Revisor** BRANDT STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Prinsessegade 60, 2  
7000 Fredericia  
DK Danmark  
CVR-nr: 25492145  
P-enhed: 1016112433

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for Ejendomsselskabet BT ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 05/07/2016

## Direktion

Michael Kristensen

Jan O. Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET BT ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET BT ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Fredericia, 05/07/2016

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
BRANDT STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 25492145

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsejendomme.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har med virkning fra 1. juni 2015 fusioneret med datterselskabet Ejendomsselskabet Nørre Alle ApS. Fusionen er foretaget for at samle driftsaktivitet og skabe en mere effektiv administration. Der henvises til beskrivelse af de regnskabsmæssige konsekvenser under regnskabspraksis.

Årets resultat og økonomiske udvikling svarer til forventningerne.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Virksomheden har med virkning fra 1. juni 2015 førtidsimplementeret størrelsesgrænserne i lov nr. 738 af 1. juni 2015. Ændringer har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen, balancen pr. 31. maj 2016 eller for sammenligningstallene.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabet er fusioneret med dattervirksomhed Ejendomsselskabet Nørre Allé ApS med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juni 2015. Sammenligningstallene i årsrapporten er tilpasset således, at disse udviser resultat, aktiver og forpligtigelser for begge de fusionerede virksomheder. Fusionen har ikke haft betydning for størrelsen af årets resultat for regnskabsåret 2014/2015 og egenkapitalen pr. 1. juni 2015 for det fortsættende selskab, Ejendomsselskabet BT ApS.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. 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.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter sammendrag af lejeindtægter med driftsomkostninger.

## Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

## Af- og nedskrivninger

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

## Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatte-ordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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



posterings direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Materielle anlægsaktiver**

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet rest efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger 25 år

Grunde måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

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

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. jun 2015 - 31. maj 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.369.062</b>	<b>1.838.733</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-682.166	-682.166
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>686.896</b>	<b>1.156.567</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.836	12.076
Andre finansielle omkostninger .....		-734.760	-822.641
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-46.028</b>	<b>346.002</b>
Skat af årets resultat .....		-82.367	-147.288
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-128.395</b>	<b>198.714</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-128.395	198.714
<b>I alt</b> .....		<b>-128.395</b>	<b>198.714</b>

# Balance 31. maj 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		18.121.824	18.803.990
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.121.824</b>	<b>18.803.990</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.121.824</b>	<b>18.803.990</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.121.824</b>	<b>18.803.990</b>

# Balance 31. maj 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		318.365	318.365
Overført resultat .....		248.367	376.762
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>691.732</b>	<b>820.127</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	26.926
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>26.926</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.366.908	9.860.358
Gæld til banker .....		1.648.383	1.761.701
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		5.915.000	5.686.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.930.291</b>	<b>17.308.148</b>
Gæld til banker .....		167.178	73.690
Skyldig selskabsskat .....		109.293	207.043
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		223.330	368.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>499.801</b>	<b>648.789</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.430.092</b>	<b>17.956.937</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.121.824</b>	<b>18.803.990</b>

# Noter

## 1. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital	Opskrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juni	125.000	318.365	376.762	820.127
Årets resultat			-128.395	-128.395
<b>Egenkapital 31. maj</b>	<b>125.000</b>	<b>318.365</b>	<b>248.367</b>	<b>691.732</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

### Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BT Administration A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2011/2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatter for renter, royalties og udbytter.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitut er der deponeret pantebreve i selskabets ejendomme.