

BBO II A/S

CVR-NR. 29 51 56 89

ÅRSRAPPORT 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. juni 2017

Dirigent

Peter Henrik Sørensen Bangsbo

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæringer 3

Ledelsens beretning

Selskabsoplysninger 6

Beretning 7

Årsregnskab

Regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for BBO II A/S.

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, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Selskabets årsrapport for næste regnskabsår vil derfor ikke være revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 15. marts 2017

Direktion

Peter Henrik Sørensen Bangsbo

Bestyrelse

Finn Andersen

Peter Henrik Sørensen Bangsbo

Lena Iversen Bangsbo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i BBO II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BBO II A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæringer

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 15. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Thor Kellmer
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

BBO II A/S
Hundige strandvej 212c
2670 Greve

CVR-nr. 29 51 56 89
Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: Greve

Moderselskab

Bangsbo Gruppen ApS, CVR-nr. 28 31 24 82

Direktion

Peter Henrik Sørensen Bangsbo

Bestyrelse

Finn Andersen
Peter Henrik Sørensen Bangsbo
Lena Iversen Bangsbo

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets forretningsområde er handel med og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som ændrer vurderingen af årsrapporten.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

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 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Omsætning omfatter indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme, nettofortjeneste ved salg af ejendomme, øvrige indtægter samt dagsværdiregulering.

Dagsværdiregulering omfatter værdiregulering af selskabets investeringsejendomme samt gældsposter knyttet hertil til dagsværdi. Dagsværdiregulering omfatter tillige tilbageførte værdireguleringer på afhændede ejendomme.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Regnskabspraksis

Skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt acontoskat.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelsen af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, deposita og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder samt eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under omsætningen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid. De forventede brugstider er:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Aktiver med en anskaffessum under 10.000 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat indregnes og måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld realkreditinstitutter

Gæld realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Bruttofortjeneste		11.553.782	8.481.137
Resultat af primær drift		<u>11.553.782</u>	<u>8.481.137</u>
Finansielle omkostninger		-361.917	-1.112.905
Resultat før skat		<u>11.191.865</u>	<u>7.368.232</u>
Skat af årets resultat		-2.258.401	-1.659.379
Årets resultat		<u>8.933.464</u>	<u>5.708.853</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.933.464	5.708.853
		<u>8.933.464</u>	<u>5.708.853</u>

Balance 31. december**Aktiver**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		64.701.540	46.286.528
Materielle anlægsaktiver	1	64.701.540	46.286.528
Anlægsaktiver		64.701.540	46.286.528
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		5.530.441	0
Andre tilgodehavender		12.079	82.104
Periodeafgrænsningsposter		0	135.000
Tilgodehavender		5.542.520	217.104
Likvide beholdninger		2.596	36.940
Omsætningsaktiver		5.545.116	254.044
Aktiver		70.246.656	46.540.572

Balance 31. december

Passiver

	Note	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Aktiekapital	2	1.300.000	1.300.000
Overført resultat		20.975.789	12.042.325
Egenkapital		<u>22.275.789</u>	<u>13.342.325</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.339.588	3.192.781
Hensatte forpligtelser		<u>4.339.588</u>	<u>3.192.781</u>
Realkreditinstitutter		36.977.314	27.420.290
Anden langfristet gæld		4.939.587	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>41.916.901</u>	<u>27.420.290</u>
Realkreditinstitutter		100.000	100.000
Gæld tilknyttede virksomheder		0	1.596.737
Anden gæld		1.533.618	762.935
Periodeafgrænsningsposter		80.760	125.504
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.714.378</u>	<u>2.585.176</u>
Gældsforpligtelser		<u>43.631.279</u>	<u>30.005.466</u>
Passiver		<u>70.246.656</u>	<u>46.540.572</u>
Eventualforpligtelser mv.	4		

Egenkapitalopgørelse

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.300.000	12.042.325	13.342.325
Årets resultat	0	8.933.464	8.933.464
Egenkapital 31. december	1.300.000	20.975.789	22.275.789

Noter

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	32.836.478	30.629.833
Årets tilgang	16.736.460	2.206.645
Årets afgang	<u>-3.300.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>46.272.938</u>	<u>32.836.478</u>
Værdiregulering 1. januar	13.450.050	7.110.275
Årets værdiregulering	<u>4.978.552</u>	<u>6.339.775</u>
Værdiregulering 31. december	<u>18.428.602</u>	<u>13.450.050</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>64.701.540</u>	<u>46.286.528</u>
2 Aktiekapital		
Aktiekapitalen består af:		
Aktier fordelt à kr. 1.000 eller multipla heraf	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	<u>36.477.314</u>	<u>26.920.290</u>
	36.416.901	26.920.290
Gæld realkreditinstitutter, der forfalder i perioden 1-5 år	500.000	500.000
Anden langfristet gæld der forfalder i perioden 1-5 år	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>41.916.901</u>	<u>27.420.290</u>
4 Eventualforpligtelser mv.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter er tinglyst pantebreve i selskabets ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi	<u>64.701.540</u>	<u>46.286.528</u>