

Bertel Nielsen Invest ApS

Ved Bølgen 13, 4. tv., 7100 Vejle
CVR-nr. 29 52 96 04

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.09.16

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 16

Selskabet

Bertel Nielsen Invest ApS
Ved Bølgen 13, 4. tv.
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 29 52 96 04

Direktion

Brian Sønderby Pedersen
Bertel Dybdal Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank

Modervirksomhed

BN Invest ApS, Ved Bølgen 13, 4. tv., 7100 Vejle

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Bertel Nielsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. august 2016

Direktionen

Brian Sønderby Pedersen

Bertel Dybdal Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Bertel Nielsen Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bertel Nielsen Invest ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 22. august 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	2.128.456	2.045.978
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	28.325	135.988
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-18.409	-58.607
	Resultat af primær drift	2.138.372	2.123.359
2	Andre finansielle indtægter	662.733	618.365
3	Andre finansielle omkostninger	-932.830	-819.648
	Resultat før skat	1.868.275	1.922.076
4	Skat af årets resultat	-410.264	-451.614
	Årets resultat	1.458.011	1.470.462
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.458.011	1.470.462
	I alt	1.458.011	1.470.462

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	40.986.489	40.734.066
5	Materielle anlægsaktiver i alt	40.986.489	40.734.066
	Anlægsaktiver i alt	40.986.489	40.734.066
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	88.776	109.826
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.490.945	12.926.399
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.819
	Tilgodehavender i alt	13.579.721	13.048.044
	Likvide beholdninger	315.490	14.691
	Omsætningsaktiver i alt	13.895.211	13.062.735
	Aktiver i alt	54.881.700	53.796.801

		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	9.715.465	8.257.454
6	Egenkapital i alt	9.915.465	8.457.454
	Hensættelser til udskudt skat	2.688.000	2.663.000
	Hensatte forpligtelser i alt	2.688.000	2.663.000
	Gæld til realkreditinstitutter	26.643.075	27.745.463
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.643.075	27.745.463
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.126.401	1.114.446
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	21.002
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.128.500	12.503.333
	Selskabsskat	385.264	411.614
	Anden gæld	973.995	880.489
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.635.160	14.930.884
	Gældsforpligtelser i alt	42.278.235	42.676.347
	Passiver i alt	54.881.700	53.796.801

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendommen Finlandsvej 4, Vejle, der udlejes til boligformål.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	656.094	610.970
Øvrige finansielle indtægter	6.639	7.395
I alt	662.733	618.365

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	625.167	503.333
Øvrige finansielle omkostninger	307.663	316.315
I alt	932.830	819.648

4. Skatter

Årets aktuelle skat	385.264	411.614
Årets udskudte skat	25.000	40.000
I alt	410.264	451.614

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	29.760.566
Tilgang i året	224.098
Kostpris pr. 30.06.16	29.984.664
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	10.973.500
Dagsværdireguleringer i året	28.325
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	11.001.825
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	40.986.489
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 30.06.16	11.001.825

Investeringssejendommene måles årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	200.000	6.786.992	12.000.000
Betalt udbytte	0	0	-12.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.470.462	0
Saldo pr. 30.06.15	200.000	8.257.454	0

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	200.000	8.257.454	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.458.011	0
Saldo pr. 30.06.16	200.000	9.715.465	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.126.401	21.369.913	27.769.476	28.859.909

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 380 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.769 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.986.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.