
Bien A/S

Klintvej 68 B, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 55 45 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/9 2016

Inger Dyvekær
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Bien A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 23. september 2016

Direktion

Filip Dyvekær

Bestyrelse

Filip Dyvekær

Inger Dyvekær

Karina Dyvekær

Kåre Dyvekær

Kurt Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Bien A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bien A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hillerød, den 23. september 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bien A/S
Klintvej 68 B, Klint
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nr.: 30 55 45 90
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Odsherred

Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

F.H.J. Trading ApS, Klintvej 68 B, 4500 Nykøbing Sj.

Bestyrelse

Filip Dyvekær
Inger Dyvekær
Karina Dyvekær
Kåre Dyvekær
Kurt Lund

Direktion

Filip Dyvekær

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Sparekassen Sjælland A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver udlejningsvirksomhed af fast ejendom, køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 847.953, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 92.676.041.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Bruttofortjeneste		7.530.645	11.260
Personaleomkostninger	1	-707.887	-688
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-2.309.758	-2.651
Andre driftsomkostninger		<u>-1.434.603</u>	<u>-13.313</u>
Resultat før finansielle poster		3.078.397	-5.392
Finansielle indtægter	3	1.175.566	758
Finansielle omkostninger		<u>-3.195.510</u>	<u>-8.237</u>
Resultat før skat		1.058.453	-12.871
Skat af årets resultat	4	<u>-210.500</u>	<u>4.974</u>
Årets resultat		<u>847.953</u>	<u>-7.897</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Overført resultat		<u>-9.152.047</u>	<u>-7.897</u>
		<u>847.953</u>	<u>-7.897</u>

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Grunde og bygninger		151.467.857	167.461
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		100.900	27
Materielle anlægsaktiver	5	151.568.757	167.488
Anlægsaktiver		151.568.757	167.488
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.368.269	25.802
Andre tilgodehavender		0	1.475
Periodeafgrænsningsposter		250.785	247
Tilgodehavender		38.619.054	27.524
Værdipapirer	6	99.152	129
Likvide beholdninger		5.265.390	36.022
Omsætningsaktiver		43.983.596	63.675
Aktiver		195.552.353	231.163

Balance 30. april

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Selskabskapital		510.000	510
Overført resultat		82.166.041	91.318
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Egenkapital	7	92.676.041	91.828
Hensættelse til udskudt skat		13.663.538	13.453
Hensatte forpligtelser		13.663.538	13.453
Gæld til realkreditinstitutter		53.457.245	60.924
Kreditinstitutter		29.200.000	26.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	82.657.245	86.924
Gæld til realkreditinstitutter	8	790.254	687
Kreditinstitutter	8	2.674.298	28.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.000	110
Anden gæld		2.970.977	9.257
Kortfristede gældsforpligtelser		6.555.529	38.958
Gældsforpligtelser		89.212.774	125.882
Passiver		195.552.353	231.163
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	695.003	675
Andre omkostninger til social sikring	12.884	13
	<u>707.887</u>	<u>688</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.309.758	2.651
	<u>2.309.758</u>	<u>2.651</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	823.974	733
Renteindtægter associerede virksomheder	47.516	0
Andre finansielle indtægter	304.076	25
	<u>1.175.566</u>	<u>758</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	210.500	-4.974
	<u>210.500</u>	<u>-4.974</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. maj	195.115.029	317.214
Tilgang i årets løb	434.026	110.000
Afgang i årets løb	-21.813.040	-20.000
Kostpris 30. april	<u>173.736.015</u>	<u>407.214</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	27.653.637	289.514
Årets afskrivninger	2.292.958	16.800
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-7.678.437	0
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>22.268.158</u>	<u>306.314</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>151.467.857</u>	<u>100.900</u>

Af ovenstående anskaffelsessum på ejendomme udgør aktiverede finansielle omkostninger DKK 4.830.679.

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 434.026. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af køb af udviklingsejendommen Havnevej 2, 4500 Nykøbing Sj.

6 Værdipapirer

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Aktier	<u>99.152</u>	<u>129</u>
	<u>99.152</u>	<u>129</u>

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	510.000	91.318.088	0	91.828.088
Årets resultat	0	-9.152.047	10.000.000	847.953
Egenkapital 30. april	510.000	82.166.041	10.000.000	92.676.041

Selskabskapitalen består af 1.000 A-aktier à nominelt DKK 510. Ingen A-aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. maj	510.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	10.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. april	510.000	510.000	500.000	500.000	500.000

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	50.703.507	56.591
Mellem 1 og 5 år	2.753.738	4.333
Langfristet del	53.457.245	60.924
Inden for 1 år	790.254	687
	54.247.499	61.611
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	24.400.000	26.000
Mellem 1 og 5 år	4.800.000	0
Langfristet del	29.200.000	26.000
Inden for 1 år	800.000	27.029
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.874.298	1.875
Kortfristet del	2.674.298	28.904
	31.874.298	54.904

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>107.599.484</u>	<u>122.258</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på kr. 2.500.000 i ejendommen Hovedgaden 58 A og B, Stenlille, ejerpantebrev på kr. 1.500.000 i ejendommen Solvænget, Jyderup By, ejerpantebrev på kr. 21.500.000 i ejendommen Havnevej 2, Nykøbing Sj, ejerpantebrev på kr. 980.000 i ejendommen Hovedgaden 36, Jægerspris, ejerpantebrev på kr. 2.655.000 i ejendommen Kildemarksvej 90A, Næstved, ejerpantebrev på kr. 2.375.000 i ejendommen Esterhøjvej 63, Asnæs, ejerpantebrev på kr. 3.870.000 i ejendommen Hovedgaden 407, Hedehusene med en samlet regnskabsmæssig værdi på kr.	<u>76.779.347</u>	<u>84.961</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for eventualforpligtelser ved salg af ejendom.: Deponeringskonto og sikringskonto opført under likvide beholdninger med indestående på	<u>2.418.230</u>	<u>28.750</u>

Eventualforpligtelser

Der verserer på balancedagen krav mod selskabet i forbindelse med opførelse af byggeri. I den forbindelse har selskabet afsat de forventede omkostninger.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F.H.J Trading ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber. Det samlede skattetilsvare fremgår af årsrapporten for administrationselskabet F.H.J. Trading ApS.

Selskabet har afgivet kaution overfor DN Ejendomme ApS's gæld til Jyske Bank A/S. Gælden pr. 30. april 2016 udgør kr. 8.297.737

Selskabets pengeinstitut har betalingsgarantier overfor offentlige myndigheder og kunder for kr. 960.000.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

F.H.J. Trading ApS, Klintvej 68B, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bien A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, løbende over udlejningsperioden, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ejendomme under opførsel, indregnes til anskaffelsessum med tillæg af bygge- og projektomkostninger samt finansielle omkostninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger excl. grundværdi	50-100 år
Grundværdi afskrives ikke	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsskatter og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.