

BET ApS

Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/06/2017

Ingemann Brixhuus
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BET ApS
Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

CVR-nr: 30831292
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for BET ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvise redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat alle kriterier for at fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 08/06/2017

Direktion

Ingemann Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat for 2016 udgør DKK 1.536.394 efter skat og er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har i 2016 erhvervet den gamle politigård i Horsens. Ejendommen omdannes til 31 boliger og 1 kontorlejemål. Ombygningen forventes afsluttet sommeren 2017.

Pr. 31.12.2016 var 20% af lejlighederne indflyttet eller udlejet. Ejendommen værdireguleres i årsrapporten med 14% af den forventede endelige værdiregulering i 2017 når projektet er færdigombygget. Værdireguleringen er et udtryk for den mérværdi der er skabt ved at omdanne ejendommen fra kontor til primært bolig. Der er taget udgangspunkt i en kapitaliseringsfaktor på 5,00%.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2016 i alt DKK 1.476.012.

Fremtidsudsigter

Selskabet forventes fremadrettet at have positivt driftsresultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter perioden indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste indeholder andre lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

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 underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdi anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af de forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskelle mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudt 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 opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med en værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Deposita og forudbetalt husleje m.v.

Deposita og forudbetalt husleje m.m. omfatter beløb modtaget fra lejer forud for tidspunktet for levering af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.978.466	146.214
Resultat af ordinær primær drift		1.978.466	146.214
Andre finansielle indtægter	1	0	22.615
Øvrige finansielle omkostninger	2	-8.730	-2.440
Ordinært resultat før skat		1.969.736	166.389
Skat af årets resultat		-433.342	-39.375
Årets resultat		1.536.394	127.014
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.536.394	127.014
I alt		1.536.394	127.014

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		25.407.678	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	25.407.678	0
Anlægsaktiver i alt		25.407.678	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.429.428	0
Andre tilgodehavender		85.469	0
Tilgodehavender i alt		2.514.897	0
Likvide beholdninger		2.669.193	0
Omsætningsaktiver i alt		5.184.090	0
Aktiver i alt		30.591.768	0

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Overført resultat		1.351.012	-185.382
Egenkapital i alt		1.476.012	-60.382
Hensættelse til udskudt skat		433.342	0
Hensatte forpligtelser i alt		433.342	0
Gæld til realkreditinstitutter		27.159.610	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		27.159.610	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.241.447	21.007
Skyldig selskabsskat		0	39.375
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		189.107	0
Deposita		92.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.522.804	60.382
Gældsforpligtelser i alt		28.682.414	60.382
Passiver i alt		30.591.768	0

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-185.382	-60.382
Betalt udbytte	0		0
Årets resultat		1.536.394	1.536.394
Egenkapital, ultimo	125.000	1.351.012	1.476.012

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016 kr.	2015 kr.
Udligning af afregning med sælger	0	16.548
Regulering af gammel moms	0	6.067
I alt	0	22.615

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Finansieringsinstitutter og bankgæld	76	0
Renter til tilknyttede virksomheder	7.057	0
Kreditorer	1.597	1.275
Ej fradragsberettiget renter	0	1.165
ialt	8.730	2.440

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investerings ejendomme	2016 kr.	2015 kr.
Kostpris primo	13.500.000	0
Tilgang	9.907.678	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	23.407.678	0
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	2.000.000	0
Opskrivninger ultimo	2.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.407.678	0

Med baggrund i ejendommens centrale beliggenhed, er værdiansættelse af investeringsejendommen udregnet med udgangspunkt i en kapitaliseringsfaktor på 5,00%

4. Registreret kapital mv.

Bevægelser i selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2015	2014	2013	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo, primo	125.000	1.952.750	1.952.750	1.952.750
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Overførsel reserver	0	-1.827.750	0	0
Saldo, ultimo	125.000	125.000	1.952.750	1.952.750

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter derfor sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Til sikkerhed for bankgæld, inkl. garanti over for bygherre, er afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2016 udgør tkr. 25.408

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Brixhuus A/S, Rådhusstorvet 1, 8700 Horsens