

Michael Vejgaard Hansen

Carsten Johnsen

Poul Wisniewski

Erik Munk

Ejendomsselskabet BN ApS

Gl. Præstebrovej 24

4532 Gislinge

(CVR.nr. 31 43 08 79)

Årsrapport

for perioden

1. januar - 31. december 2015

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, d. 1/6-2016

Dirigent:

Bjørn Nielsen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	3
Selskabsoplysninger.....	4

Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet BN ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er ledelsens opfattelse, at betingelserne i Årsregnskabslovens § 135 er opfyldt, hvorfor der er truffet beslutning om, at årsregnskabet ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2016

Direktion

Bjørn Nielsen

Fravalg af revision:

Generalforsamlingen har truffet beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet BN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet BN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 31. maj 2016

ERIK MUNK
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

Carsten Johnsen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet BN ApS
Gl. Præstebrovej 24
4532 Gislinge

Cvr-nr.: 31 43 08 79
Stiftet: 19. maj 2008
Hjemsted: Holbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Direktion

Bjørn Nielsen

Revisor

Erik Munk, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71
4000 Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet BN ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

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.

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre eksterne udgifter til posten bruttofortjeneste.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen med fradrag af direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger samt tillæg af andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, i den periode lejeindtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Posten omfatter af- og nedskrivninger opgjort ud fra principper defineret under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v..

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi 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:

Investerings ejendom, 30 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og - omkostninger.

Omsætningsaktiver

Øvrige tilgodehavender

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

Forpligtelser

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse.

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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 for aktuel skat på 23,5 %, og for udskudt skat 22 %.

Gældsforpligtelser (kort- og langfristede)

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		<i>1.000 kr</i>
Bruttofortjeneste	172.813	164
Resultat før afskrivninger	172.813	164
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	74.000	74
Resultat af primær drift	98.813	90
Andre finansielle omkostninger.....	48.739	38
Resultat før skat	50.074	52
Skat af årets resultat.....	29.140	24
Årets resultat	20.934	28
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til næste år.....	20.934	28
Disponeret i alt	20.934	28

Balance pr. 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Investeringsejendomme.....	<u>2.698.504</u>	<u>2.773</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.698.504</u>	<u>2.773</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	18
Andre tilgodehavender.....	2.792	0
Likvide beholdninger:		
Likvide beholdninger.....	<u>146.026</u>	<u>106</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>148.818</u>	<u>124</u>
Aktiver i alt	<u>2.847.322</u>	<u>2.897</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
2	Virksomhedskapital.....	125.000	125
2	Overført overskud eller underskud.....	11.786	-9
	Egenkapital i alt	136.786	116
	Gældsforpligtelser (kort- og langfristede):		
3	<i>Langfristede:</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	1.556.206	1.640
	<i>Kortfristede:</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	80.400	79
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.279	0
	Selskabsskat.....	29.140	24
	Anden gæld.....	1.042.511	1.038
	Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
	Gældsforpligtelser i alt	2.710.536	2.781
	Passiver i alt	2.847.322	2.897
4	Eventualposter m.v.		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
1	Hovedaktiviteter		

Noter til årsrapporten

Note 1 - Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg, administration og udvikling af ejendom og ejendomsinvestering samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Note 2 - Egenkapital

	<u>1/1-2015</u>	<u>Til- / afgang</u>	Forslag til resultat- fordeling	<u>31/12-2015</u>
Virksomhedskapital.....	125.000	0		125.000
Overført overskud eller underskud..	-9.148	0	20.934	11.786
	115.852	0	20.934	136.786

Note 3 - Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forventes tkr. 1.395 at forfalde efter 5 år.

Note 4 - Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige selskaber under Bjørn Nielsen Holding ApS. I forbindelse med sambeskatningen hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter og renter under sambeskatningen fra og med 1. juli 2012.

Note 5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.199, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 2.698.
2. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt tkr. 1.100, der er deponeret til sikkerhed for pengeinstitutter.