

Bang-Jakobsen Byg ApS

Thorvaldsensgade 17 st. th., 8000 Århus C

CVR-nr. 31 48 72 93

Årsrapport for 2016

9. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2017

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bang-Jakobsen Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 6. april 2017

Direktion

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Bestyrelse

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Jesper Grove Bang

Claus Thirup Pihlmann

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bang-Jakobsen Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bang-Jakobsen Byg ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Herning, den 06. april 2017

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Bang-Jakobsen Byg ApS
Thorvaldsensgade 17 st. th.
8000 Århus C

CVR-nr.: 31 48 72 93
Stiftet: 6. juni 2008
Hjemstedskommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Bestyrelse

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen
Jesper Grove Bang
Claus Thirup Pihlmann

Direktion

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i erhvervelse, administration, renovering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		521.256	292.183
Personaleomkostninger	1	0	-11.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-91.000</u>	<u>-1.524.316</u>
Resultat af primær drift		430.256	-1.243.633
Finansielle omkostninger	2	<u>-106.509</u>	<u>-127.962</u>
Resultat før skat		323.747	-1.371.595
Skat af årets resultat	3	<u>-71.981</u>	<u>301.750</u>
Årets resultat		<u>251.766</u>	<u>-1.069.845</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>251.766</u>	<u>-1.069.845</u>
		<u>251.766</u>	<u>-1.069.845</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	10.500.000	10.500.000
Materielle anlægsaktiver	10.500.000	10.500.000
Anlægsaktiver	10.500.000	10.500.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	39.159	0
Andre tilgodehavender	10.876	6.933
Tilgodehavender	50.035	6.933
Likvide beholdninger	37	91.037
Omsætningsaktiver	50.072	97.970
Aktiver	10.550.072	10.597.970

Passiver

Anpartskapital	129.000	130.000
Overført resultat	3.411.506	3.158.740
Egenkapital	3.540.506	3.288.740
Hensættelse til udskudt skat	785.975	786.286
Hensatte forpligtelser	785.975	786.286
Gæld til kreditinstitutter	5.762.600	5.925.800
Anden gæld	182.835	204.285
Langfristede gældsforpligtelser	5.945.435	6.130.085
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	163.200	163.200
Kreditinstitutter	19.200	36.254
Selskabsskat	74.750	0
Anden gæld	21.006	193.405
Kortfristede gældsforpligtelser	278.156	392.859
Gældsforpligtelser	6.223.591	6.522.944
Passiver	10.550.072	10.597.970
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	0	10.000		
Øvrige personaleomkostninger	0	1.500		
	<u>0</u>	<u>11.500</u>		
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.841	0		
Andre finansielle omkostninger	104.668	127.962		
	<u>106.509</u>	<u>127.962</u>		
3 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	72.292	0		
Regulering af udskudt skat	-311	-301.750		
	<u>71.981</u>	<u>-301.750</u>		
4 Egenkapital				
	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	130.000	3.158.740	0	3.288.740
Årets resultat	<u>0</u>	<u>251.766</u>	<u>0</u>	<u>251.766</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>129.000</u>	<u>3.411.506</u>	<u>0</u>	<u>3.540.506</u>
5 Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.				
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Heraf forfalder DKK 5.109.800 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 6.225.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.				

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Bang-Jakobsen Byg ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Grenåvej 7, Aarhus, som er anskaffet i år 2008. Ejendommen er udlejet til beboelse.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom Grenåvej 7, Aarhus	4,5 - 5 %
--------------------------------------	-----------

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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