martinsen
Rådgivning & Revision

Voldbjergvej 16, 2. sal
DK-8240 Risskov

Tlf. 87 43 96 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

BANE 16 ApS

P.P. Ørums Gade 22, kld. Th., 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2017/18

CVR-nr. 32 07 60 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. oktober 2018.

Claus Cramer
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Ledelsesberetning
3	Selskabsoplysninger
4	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018
5	Anvendt regnskabspraksis
8	Resultatopgørelse
9	Balance
11	Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for BANE 16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 23. oktober 2018

Direktion

Claus Cramer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i BANE 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BANE 16 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 revisorers Etiske 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.

Risskov, den 23. oktober 2018

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	BANE 16 ApS	
	P.P. Ørums Gade 22, kld. Th.	
	8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	32 07 60 41
	Hjemsted:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Direktion	Claus Cramer	
Revisor	Martinsen	
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
	Voldbjergvej 16, 2. sal	
	8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb, slag og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 483.961 mod 741.868 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 179.341 mod 1.047.419 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BANE 16 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostnigner.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	**483.961**	**741.868**
	Andre finansielle indtægter	0	928.749
1	Øvrige finansielle omkostninger	-267.954	-300.152
	Resultat før skat	**216.007**	**1.370.465**
2	Skat af årets resultat	-36.666	-323.046
	Årets resultat	**179.341**	**1.047.419**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	179.341	1.047.419
	Disponeret i alt	**179.341**	**1.047.419**

Balance 30. juni

Note	**Aktiver**	2018	2017
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	22.158.205	22.158.205
	Materielle anlægsaktiver i alt	22.158.205	22.158.205
	Anlægsaktiver i alt	**22.158.205**	**22.158.205**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	11.139	10.500
	Periodeafgrænsningsposter	7.340	2.347
	Tilgodehavender i alt	18.479	12.847
	Likvide beholdninger	160.461	297.875
	Omsætningsaktiver i alt	**178.940**	**310.722**
	Aktiver i alt	**22.337.145**	**22.468.927**

Balance 30. juni

Note	Passiver	2018	2017
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	7.682.984	7.503.643
	Egenkapital i alt	**7.807.984**	**7.628.643**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.762.001	1.751.894
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.762.001**	**1.751.894**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.579.121	9.116.356
	Gæld til pengeinstitutter	1.346.644	5.000
	Deposita	443.598	449.028
	Selskabsskat	37.026	301.488
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.406.389	9.871.872
6	Gældsforpligtelser	421.000	94.044
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.024.369	2.449.499
	Selskabsskat	301.914	38.172
	Anden gæld	607.003	616.707
	Periodeafgrænsningsposter	6.485	18.096
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.360.771	3.216.518
	Gældsforpligtelser i alt	**12.767.160**	**13.088.390**
	Passiver i alt	**22.337.145**	**22.468.927**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

		2017/18	2016/17
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	267.954	300.152
		267.954	**300.152**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	37.026	301.488
	Årets regulering af udskudt skat	10.107	21.558
	Regulering af tidligere års skat	-10.467	0
		36.666	**323.046**
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. juli 2017	14.195.049	11.787.019
	Tilgang i årets løb	0	2.408.030
	Kostpris 30. juni 2018	**14.195.049**	**14.195.049**
	Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	7.963.156	7.963.156
	Regulering til dagsværdi 30. juni 2018	**7.963.156**	**7.963.156**
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	**22.158.205**	**22.158.205**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning 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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. juli 2017	125.000	125.000
		125.000	**125.000**

Noter

	30/6 2018	30/6 2017
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	7.503.643	6.456.224
Årets overførte overskud eller underskud	179.341	1.047.419
	7.682.984	**7.503.643**

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2018	Gæld i alt 30/6 2017
Gæld til realkreditinstitutter	421.000	8.229.924	9.000.121	9.210.400
Gæld til pengeinstitutter	0	0	1.346.644	5.000
Deposita	0	0	443.598	449.028
	421.000	**8.229.924**	**10.790.363**	**9.664.428**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetesgæld, tkr. 9.000 har sikkerhed i en af selskabets ejendomme. Denne er indregnet til tkr. 16.500.

Der er tinglyst to ejerpantebreve på i alt tkr. 3.000 med sikkerhed i to af selskabets ejendomme. De to ejendomme er indregnet tkr. 5.658. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for bankmellemværende.