

PB-BN Ejendomme ApS

Fjordglimt 18


8832 Skals

CVR-nummer 32949886

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28/11-16



Gunner Bak-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	2
Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Noter.....	10

Selskabsoplysninger

Selskab

PB-BN Ejendomme ApS

Fjordglimt 18

8832 Skals

CVR-nummer: 32949886

Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Gunner Poul Bak-Nielsen

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse – Skals

Hovedgaden 18

8832 Skals

Revisor

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab

Agerlandsvej 16

8800 Viborg

Kontaktperson:

Per Tange

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for PB-BN Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulbjerg, 15. november 2016

Direktionen:



Gunner Poul Bak-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i PB-BN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PB-BN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 15. november 2016

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390



Per Tange

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til driften af ejendommen. samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til dagsværdi, som er beregnet ud fra den efterfølgende salgspris på ejendommen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	94.535	91
	Resultat før finansielle poster	94.535	91
	Dagsværdireguleringer ejendom	240.000	0
1	Finansielle omkostninger	-67.591	-98
	Resultat før skat	266.944	-8
2	Skat af årets resultat	-46.974	-7
	Årets resultat	219.970	-15
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	219.970	-15
	Resultatdisponering i alt	219.970	-15

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Investeringsejendomme	2.640.000	2.400
	Materielle anlægsaktiver	2.640.000	2.400
	Anlægsaktiver i alt	2.640.000	2.400
	Udskudte skatteaktiver	0	43
	Tilgodehavender	0	43
	Likvide beholdninger	0	51
	Omsætningsaktiver i alt	0	94
	Aktiver i alt	2.640.000	2.494

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	-37.108	-257
3	Egenkapital i alt	42.892	-177
	Hensættelser til udskudt skat	3.976	0
	Hensatte forpligtelser	3.976	0
	Gæld til realkreditinstitutter	1.191.912	1.195
4	Langfristede gældsforpligtelser	1.191.912	1.195
	Kreditinstitutter	196.548	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.168.272	1.441
	Anden gæld	36.400	35
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.401.220	1.476
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.597.108	2.671
	Passiver i alt	2.640.000	2.494
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15	
	DKK	1.000 DKK	
1 Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	5.068	6	
Renter, selskabsdeltager	39.035	42	
Renter, realkreditlån	26.335	26	
Årets regulering til dagsværdi lån	-2.847	24	
Finansielle omkostninger i alt	67.591	98	
2 Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	46.974	9	
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0	-2	
Skat af årets resultat i alt	46.974	7	
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	-257	-177
Årets resultat	0	220	220
Egenkapital ultimo	80	-37	43
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.170.952		1.171
5 Hovedaktivitet			
Selskabets formål er ifølge vedtægterne at udleje samt købe og sælge ejendomme.			
6 Eventualforpligtelser			
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Gunner Bak-Nielsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.			

	2015/16	2014/15
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger DKK 1.560.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør DKK 2.640.000. Realkreditlån er i årsrapporten indregnet med DKK 1.168.104(dagsværdi).

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 500.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør DKK 2.640.000. Realkreditlån er i årsrapporten indregnet med DKK 1.168.104 (dagsværdi)