

B & E Ejendomme ApS

Jernager 5, 4050 Skibby
CVR-nr. 34 16 25 14

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.02.17

Helge Terkel Beyerholm Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

B & E Ejendomme ApS
Jernager 5
4050 Skibby
Hjemsted: Frederikssund
CVR-nr.: 34 16 25 14

Direktion

Administrerende direktør Helge Beyerholm Pedersen
Erik Vinter
Niels Engell

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for B & E Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 28. februar 2017

Direktionen

Helge Beyerholm Pedersen
Administrerende direktør

Erik Vinter

Niels Engell

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i B & E Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for B & E Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. februar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen

Statsaut. revisor

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lejeindtægter	1.501.221	1.117.853
Andre eksterne omkostninger	-812.853	-831.505
Bruttofortjeneste	688.368	286.348
Resultat før af- og nedskrivninger	688.368	286.348
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-250.949	-211.939
Resultat af primær drift	437.419	74.409
2 Andre finansielle indtægter	0	312.005
3 Andre finansielle omkostninger	-390.199	-362.549
Finansielle poster i alt	-390.199	-50.544
Resultat før skat	47.220	23.865
4 Skat af årets resultat	-13.282	13.100
Årets resultat	33.938	36.965
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	33.938	36.965
I alt	33.938	36.965

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	34.375.335	33.836.976
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	172.913	188.530
	5 Materielle anlægsaktiver i alt	34.548.248	34.025.506
	Andre værdipapirer og kapitalandele	24.311	39.359
	Finansielle anlægsaktiver i alt	24.311	39.359
	Anlægsaktiver i alt	34.572.559	34.064.865
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	238.080	158.884
	Tilgodehavende selskabsskat	0	12.394
	Andre tilgodehavender	64.362	680.617
	Periodeafgrænsningsposter	116.604	109.754
	Tilgodehavender i alt	419.046	961.649
	Omsætningsaktiver i alt	419.046	961.649
	Aktiver i alt	34.991.605	35.026.514

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	12.000.000	12.000.000
	Reserve for opskrivninger	2.676.005	2.676.005
	Overført resultat	2.992.221	2.958.283
6	Egenkapital i alt	17.668.226	17.634.288
	Hensættelser til udskudt skat	3.384.282	3.371.000
	Hensatte forpligtelser i alt	3.384.282	3.371.000
	Gæld til realkreditinstitutter	5.244.109	0
	Anden gæld	5.489.024	6.701.644
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.733.133	6.701.644
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	117.305	0
	Gæld til kreditinstitutter	1.128.090	6.287.201
	Anden gæld	1.960.569	1.032.381
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.205.964	7.319.582
	Gældsforpligtelser i alt	13.939.097	14.021.226
	Passiver i alt	34.991.605	35.026.514

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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, gældsforpligtelser 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

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, ejendomme samt tab på lejere.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50-100	30-35
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

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.

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 videre salg. Investeringsejendomme måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Andre 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 forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte 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 opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den 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

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

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

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed med udlejning af beboelses- og erhvervslejemål.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	0	312.005
------------------------------	---	---------

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	390.199	362.549
---------------------------------	---------	---------

4. Skatter

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	13.282	-13.100
I alt	13.282	-13.100

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.09.15	22.737.980	241.830
Tilgang i året	773.691	0
Kostpris pr. 30.09.16	23.511.671	241.830
Opskrivninger pr. 30.09.15	12.265.723	0
Opskrivninger pr. 30.09.16	12.265.723	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	1.166.727	53.300
Afskrivninger i året	235.332	15.617
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	1.402.059	68.917
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	34.375.335	172.913
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 30.09.16	11.671.541	0

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	12.000.000	2.676.005	2.921.318
Forslag til resultatdisponering	0	0	36.965
Saldo pr. 30.09.15	12.000.000	2.676.005	2.958.283

Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16

Saldo pr. 01.10.15	12.000.000	2.676.005	2.958.283
Forslag til resultatdisponering	0	0	33.938
Saldo pr. 30.09.16	12.000.000	2.676.005	2.992.221

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.771.314
Anden gæld	0
I alt	4.771.314

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.361 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.558.

8. Sikkerhedsstillelser - fortsat -**8. Sikkerhedsstillelser** - fortsat -

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.835, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 32.292. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 10.550 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 285 henligger i selskabets besiddelse.