

BEHN EJENDOMME ApS

Skjalm Hvidesvej 3

4180 Sorø

CVR-nummer 34708932

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 15. februar 2017

Birger Behn Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Selskabsoplysninger

Selskab

BEHN EJENDOMME ApS
Skjalm Hvidesvej 3
4180 Sorø

Hjemstedskommune:	Sorø
CVR-nummer:	34708932
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016
Kundenummer	53061

Direktion

Birger Behn Olsen
Claus Brink Behn

Pengeinstitut

Nordea

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktpersoner:

Arne Laursen
Kaj Hansen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for BEHN EJENDOMME ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet 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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, 15. februar 2017

Direktionen:

Birger Behn Olsen

Claus Brink Behn

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i BEHN EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BEHN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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.

Slagelse, 15. februar 2017

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Arne Laursen

Partner, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af og salg af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 119 TDKK mod et overskud 14 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 589 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	173.718	114
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.000	0
	Resultat før finansielle poster	223.718	114
	Finansielle indtægter	3	0
1	Finansielle omkostninger	-76.346	-102
	Resultat før skat	147.375	12
2	Skat af årets resultat	-28.050	1
	Årets resultat	119.325	14
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	160.000	0
	Overført resultat	-40.675	14
	Resultatdisponering i alt	119.325	14

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	1.350.000	2.610
	Materielle anlægsaktiver	1.350.000	2.610
	Anlægsaktiver i alt	1.350.000	2.610
	Tilgodehavende skat	11.296	0
	Tilgodehavender	11.296	0
	Likvide beholdninger	60.355	102
	Omsætningsaktiver i alt	71.651	102
	Aktiver i alt	1.421.651	2.712

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	508.886	550
4	Egenkapital i alt	588.886	630
	Hensættelser til udskudt skat	70.202	131
	Hensatte forpligtelser	70.202	131
	Gæld til realkreditinstitutter	733.313	1.378
	Langfristede gældsforpligtelser	733.313	1.378
	Gæld til realkreditinstitutter	0	16
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6
	Gæld til associerede virksomheder	0	504
	Selskabsskat	0	3
	Anden gæld	23.000	44
	Kortfristede gældsforpligtelser	29.250	574
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	832.765	2.082
	Passiver i alt	1.421.651	2.712
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter Behn Technology ApS	811	22
Renter BBO Holding ApS	0	21
Andre finansielle omkostninger	75.535	59
Finansielle omkostninger i alt	76.346	102
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	88.704	3
Regulering af udskudt skat	-60.654	-4
Skat af årets resultat i alt	28.050	-1

4 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi- tal	resultat	udbytte	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	550	0	630
Udbetalt udbytte	0	0	-160	-160
Årets resultat	0	-41	160	119
Egenkapital ultimo	80	509	0	589

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 733, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 1.350.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebreve nom. DKK 60.000.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme anses for investeringsprojekt, da ejendommene besiddes med henblik på at opnå et afkast af den investerede kapital. Ejendommene bliver løbende værdireguleret efter en forsigtig vurdering af dagsværdien. Der sker således ikke systematisk afskrivning. Ejendomme som ikke er fuldt ombygget og udlejet værdiansættes til kostpris.

Såfremt ejendommens dagsværdi udviser en lavere værdi end bogført værdi bliver ejendommene nedskrevet til markedsværdi. Såfremt ejendommens dagsværdi overstiger bogført værdi opskrives ejendommene til dagsværdi

Ved værdiansættelse af ejendomme er kapitaliseringsgrundlaget opgjort på grundlag af indgåede lejekontrakter med fradrag af forventede, sædvanlige drifts- og administrationsomkostninger. 4,5% er anvendt som kapitaliseringsfaktor.

Reguleringer til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger i danske pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birger Behn Olsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-791930028388

IP: 80.164.105.243

2017-02-17 13:38:36Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-310110009278

IP: 190.151.109.122

2017-02-18 16:00:38Z

NEM ID 

Arne Laursen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159964086274

IP: 188.120.68.54

2017-02-20 06:43:23Z

NEM ID 

Birger Behn Olsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-791930028388

IP: 80.164.105.243

2017-02-20 09:51:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ON7I-EFOOK-3M2MW-W7SUB-56QNT-QFOBL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>