

Banemarksvej Ejendomme A/S

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2016

dirigent

CVR-nr. 36 44 68 46
Park Allé 355, 2605 Brøndby

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Banemarksvej Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 9. februar 2016

Direktion:



Jørgen Bjerregaard
adm. direktør

Bestyrelse:



Jens Bjerrisgaard
formand



Kim Skovgaard Rasmussen
næstformand



Henning Siersbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Banemarksvej Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Banemarksvej Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 9. februar 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor


Lone Vindbjerg Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Banemarksvej Ejendomme A/S
Park Alle 355
2605 Brøndby

Telefon: 43 28 82 00
Hjemmeside: www.semmler.dk

CVR-nr.: 36 44 68 46
Hjemsted: Brøndby

Bestyrelse

Jens Bjerrisgaard (formand)
Kim Skovgaard Rasmussen (næstformand)
Henning Siersbæk

Direktion

Jørgen Bjerregaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. marts 2016.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har pr. 1. januar 2015 overtaget ejendommene Banemarksvej 2B, Banemarksvej 4 og Banemarksvej 16-32 fra Semler Ejendomme A/S via en skattefri spaltning. Baggrunden er, at der ønskes udvikling af ejendommene i en separat enhed.

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 3.491 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et overskud i 2016 niveau med 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Banemarksvej Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet

Banemarksvej Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for Semler Holding A/S, Park Alle 355, 2605 Brøndby.

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 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 hvert enkelt regnskabsэлеment 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 gevinster, 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

Bruttoresultat af udlejningsejendomme

I overensstemmelse med ÅRL § 32 er regnskabsposterne indtægter fra udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger sammendraget til regnskabsposten bruttoresultat af udlejningsejendomme.

Indtægter fra udlejningsejendomme

Indtægter fra udlejningsejendomme omfatter lejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter mv. samt til administration mv.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Semler Gruppens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Det ultimative moderselskab Semler Holding A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel scrapværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger.....	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år

Scrapværdi på bygninger vurderes til 40% af anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelse. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som enten gæld til eller tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til udskudt skat m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2015	2014
Bruttoresultat af udlejningsejendomme		9.212	-10
Af- og nedskrivninger	4	-4.027	0
Resultat af primær drift		5.185	-10
Finansielle indtægter	1	70	0
Finansielle omkostninger	2	-642	0
Resultat før skat		4.613	-10
Skat af årets resultat	3	-1.122	2
Årets resultat		3.491	-8

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		3.491	-8
		3.491	-8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2015	2014
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		86.056	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		535	0
		<u>86.591</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>86.591</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		380	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.196	2
Andre tilgodehavender		0	500
		<u>5.576</u>	<u>502</u>
Likvide beholdninger		<u>500</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.076</u>	<u>502</u>
AKTIVER I ALT		<u>92.667</u>	<u>502</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	600	500
Overført resultat		17.987	-8
Egenkapital i alt		<u>18.587</u>	<u>492</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	6	13.131	0
Andre hensatte forpligtelser	7	1.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>14.131</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	8	54.128	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	8	3.538	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.692	10
Anden gæld		510	0
		<u>5.821</u>	<u>10</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>59.949</u>	<u>10</u>
PASSIVER I ALT		<u>92.667</u>	<u>502</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

tkr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Selskabsstiftelse	500	0	500
Overført jf. resultatdisponering	0	-8	-8
Egenkapital 1. januar 2015	<u>500</u>	<u>-8</u>	<u>492</u>
Kapitalforhøjelse	100	0	100
Tilgang ved spaltning	0	14.504	14.504
Overført jf. resultatdisponering	0	3.491	3.491
Egenkapital 31. december 2015	<u>600</u>	<u>17.987</u>	<u>18.587</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Finansielle indtægter

tkr.

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

2015	2014
70	0
70	0

2 Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger

642	0
642	0

3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

(- = indtægt)

1.682	-2
-560	0
1.122	-2

Sambeskatningsbidrag er for 2015 opgjort til 1.682 tkr., som indgår i gæld til tilknyttede virksomheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

4 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar	0	0	0
Tilgang ved spaltning	62.751	8.924	71.675
Tilgang	0	167	167
Kostpris 31. december	<u>62.751</u>	<u>9.091</u>	<u>71.842</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0	0
Opskrivning	66.518	0	66.518
Opskrivninger 31. december	<u>66.518</u>	<u>0</u>	<u>66.518</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	0	0
Tilgang ved spaltning	39.269	8.473	47.742
Årets af- og nedskrivninger	3.944	83	4.027
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>43.213</u>	<u>8.556</u>	<u>51.769</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>86.056</u>	<u>535</u>	<u>86.591</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>	<u>5-10 år</u>	

5 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 600 aktier á nominelt 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

De seneste 2 års ændringer kan specificeres således:

	2015	2014
Saldo 1. januar	500	0
Kapitalindskud	100	500
Saldo 31. december	<u>600</u>	<u>500</u>

6 Udskudt skat

tkr.	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	0	0
Tilgang ved spaltning	692	0
Regulering af udskudt skat opskrivning	12.999	0
Regulering af udskudt skat	-560	0
Udskudt skat 31. december	<u>13.131</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

7 Andre hensatte forpligtelser

tkr.	2015	2014
Andre hensatte forpligtelser 1. januar	0	0
Tilgang ved spaltning	1.000	0
Andre hensatte forpligtelser 31. december	1.000	0

8 Gældforpligtelser

tkr.	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Kreditinstitutter og leasingforpligtelser	3.538	14.247	39.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.692	0	0
Anden gæld	510	0	0
	5.821	14.247	39.881

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Banemarksvej Ejendomme A/S er momsmæssig fællesregistreret med Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler Services A/S, Banevingen Ejendomme A/S, Semler Holding A/S, Semler Gruppen A/S, Semler Fleet A/S, Semler Ejendomme A/S, Semler Premium A/S, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S, Banevingen 9 ApS og Semler Retail A/S. Disse selskaber hæfter solidarisk for selskabernes momstilsvær, som pr. 31.12.2015 udgør 175,3 mio. kr.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 57,7 mio. kr. er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 86,1 mio.kr. Pantsætningen udgør 62,9 mio.kr.

Semler Ejendomme A/S indestår som selvskyldnerkautionist over for Nykredit A/S for selskabets prioritetslån.

11 Ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Semler Ejendomme A/S, Park Allé 355, DK-2605 Brøndby Hovedaktionær

Det ultimative moderselskab er Semler Holding A/S, der ejer 100% af aktiekapitalen i Semler Gruppen A/S, som ejer 100% af aktiekapitalen i Semler Ejendomme A/S.