

BILA Ejendomme A/S

Industrivej 18

7900 Nykøbing Mors

CVR-nr. 36473266

Årsrapport for 2015/16

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2017

Jens Erik Majgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BILA Ejendomme A/S Industrivej 18 7900 Nykøbing Mors
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Johan Blach Petersen, Formand Jens Erik Majgaard Jensen Jan Bisgaard Sørensen
Direktion	Jan Bisgaard Sørensen
Moderselskab	B-Invest 2007 A/S Industrivej 18 7900 Nykøbing Mors
Revisor	REVIKON Revisionskontoret Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted CVR-nr.: 15728000
Kontaktpersoner	Bjarne Ringgaard, Registreret revisor Knud-E Poulsen, Registreret revisor
Advokat	Marselis Advokater Marselisborg Havnevej 36 8000 Århus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i erhvervsejendomme med henblik på udlejning. Der har endvidere i regnskabsåret været produktion af og handel med maskiner til industrien.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. 1.751.400, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 20.037.624, og en egenkapital på kr. 2.869.998.

Selskabet har i regnskabsåret afviklet de sidste aktiviteter vedrørende produktion af og handel med maskiner.

Med virkning pr. 1. oktober 2015 er der gennemført kapitalforhøjelse på nom. kr. 830.000 i forbindelse med indskud af ejendommen Industrivej 18, Nykøbing Mors med tilhørende gældsforpligtelser, som led i en skattefri grenspaltning fra søsterselskabet Bila A/S. Ejendommen er erhvervet med henblik på udlejning og er udlejet med virkning pr. 1. oktober 2015.

Der har i regnskabsåret været væsentlig istandsættelse og ombygning af ejendommen Industrivej 8-10, og lokalerne er udlejet med virkning pr. 1. marts 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år, hvor der forventes fuld udlejning af erhvervsejendomme.

BILA Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for BILA Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 20. december 2016

Direktion

Jan Bisgaard Sørensen

Bestyrelse

Johan Blach Petersen
Formand

Jens Erik Majgaard Jensen

Jan Bisgaard Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BILA Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BILA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, 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.

Konklusion

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

Thisted, den 20. december 2016

REVIKON Revisionskontoret
Registreret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 15728000

Bjarne Ringgaard
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BILA Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger er i regnskabsåret indregnet til kostpriser. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet til dagsværdi.

Selskabet har valgt at indregne grunde og bygninger til kostpris, da selskabet indgår i en koncern, hvor man på koncernniveau ikke kan indregne ejendomme til dagsværdi, da det på koncernniveau er domicilejendomme.

Ændringen medfører at årets resultat er reduceret med 487 tkr. og balancesummen er reduceret med 624 tkr. Selskabets egenkapital primo regnskabsåret er reduceret med 732 tkr.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilpasset for sidste år. Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Maskiner produceret for fremmed regning indregnes i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Huslejeindtægter indtægtsføres løbende for den periode lejeindtægterne vedrører i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	20 år	4.000 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 tkr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.485.401	1.114.594
Personaleomkostninger	1	-14.503	-953.491
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-624.406	-749.000
Driftsresultat		2.846.492	-587.897
Finansielle omkostninger	3	-599.777	-37.139
Resultat før skat		2.246.715	-625.036
Skat af årets resultat	4	-495.315	149.866
Årets resultat		1.751.400	-475.170
Forslag til resultatdisponering			
Overført overkurs		-425.677	0
Overført resultat		2.177.077	-475.170
Resultatdesponering		1.751.400	-475.170

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		19.877.317	2.261.090
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		78.319	0
Materielle anlægsaktiver		19.955.636	2.261.090
Anlægsaktiver		19.955.636	2.261.090
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.615	842.126
Igangværende arbejder for fremmed regning	5	0	28.367
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	25.677
Tilgodehavende selskabsskat		0	246.300
Andre tilgodehavender		65.373	0
Tilgodehavender		81.988	1.142.470
Omsætningsaktiver		81.988	1.142.470
Aktiver		20.037.624	3.403.560

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	1.330.000	500.000
Overført resultat	7	1.539.998	-475.170
Egenkapital		2.869.998	24.830
Hensættelser til udskudt skat		623.501	96.434
Hensatte forpligtelser		623.501	96.434
Gæld til realkreditinstitutter		6.550.627	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.400.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	8.950.627	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		630.552	0
Gæld til banker		3.080.468	2.610.964
Leverandører af varer og tjenesteydelser		628.432	280.931
Gæld til tilknyttede virksomheder		201.890	0
Selskabsskat		503.582	0
Anden gæld		2.548.574	390.401
Kortfristede gældsforpligtelser		7.593.498	3.282.296
Gældsforpligtelser		16.544.125	3.282.296
Passiver		20.037.624	3.403.560
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Personalemkostninger		
Lønninger	11.016	847.264
Pensioner	0	102.447
Andre omkostninger til social sikring	3.487	3.780
	14.503	953.491
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Good-will	0	121.500
Grunde og bygninger	707.925	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.181	15.000
Fortjeneste/tab immaterielle anlægsaktiver	0	527.500
Fortjeneste/tab materielle anlægsaktiver	-114.700	85.000
	624.406	749.000
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	26.579	0
Andre finansielle omkostninger	573.198	37.139
	599.777	37.139
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	503.582	-246.300
Regulering udskudt skat	-8.267	96.434
	495.315	-149.866
5. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af udført arbejde	0	2.498.367
Acontofaktureringer på igangværende arbejder	0	-2.470.000
Nettoværdi af igangværende arbejder	0	28.367
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Årets tilgang	830.000	0
Saldo ultimo	1.330.000	500.000
Virksomhedskapitalen består af 1.330 stk. aktier á nom. 1.000 kr.		
7. Overført resultat		
Saldo primo	-475.170	0
Overført overkurs ved emission	425.677	0
Årets resultat	1.751.399	-475.170
Regulering negativ markedsværdi renteswap	-207.574	0
Skat på regulering renteswap	45.666	0
Saldo ultimo	1.539.998	-475.170

Noter

2015/16

2014/15

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.550.627	630.552	4.013.327
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.400.000	0	2.400.000
	<u>8.950.627</u>	<u>630.552</u>	<u>6.413.327</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af renten på gæld til realkreditinstitut. Renteswappen har en negativ markedsværdi på 2.549 tkr. pr. 30. september 2016, der er indregnet som forpligtelse under anden gæld.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JABI Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.181 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 11.975 tkr.

Til sikkerhed for kortfristet gæld til pengeinstitutter har selskabet udstedt virksomhedspant på 7.000 tkr. med pant i simple fordringer fra salg og tjenesteydelser, varebeholdninger, driftsmateriel og inventar og good-will. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 94 tkr.