

BN Ejendomsselskab ApS

Kildevang 1, Seest, 6000 Kolding

Årsrapport for

2016/17

CVR-nr. 37 18 74 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2018.

Kira Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for BN Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. marts 2018

Direktion

Kira Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i BN Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Kolding, den 20. marts 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

John Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9908

Selskabsoplysninger

Selskabet

BN Ejendomsselskab ApS

Kildevang 1

Seest

6000 Kolding

CVR-nr.: 37 18 74 29

Stiftet: 23. oktober 2015

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 1. november - 31. oktober
2. regnskabsår

Direktion

Kira Nielsen, direktør

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jupitervej 4

6000 Kolding

Modervirksomhed

Nielsen 2001 Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 278.295. Det ordinære resultat efter skat udgør 55.463. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BN Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ejendomme indregnes til anskaffelsessum med tillæg af opskrivninger til anslået dagsværdi og med fradrag af foretagne afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BN Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	278.295	245.665
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.914	-54.914
Driftsresultat	223.381	190.751
1 Øvrige finansielle omkostninger	-151.880	-131.741
Resultat før skat	71.501	59.010
Skat af årets resultat	-16.038	-14.432
Årets resultat	55.463	44.578
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	55.463	44.578
Disponeret i alt	55.463	44.578

Balance 31. oktober

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	5.191.332	5.246.246
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.191.332</u>	<u>5.246.246</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.191.332</u>	<u>5.246.246</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	88.529	0
	Andre tilgodehavender	11.938	13.353
	Periodeafgrænsningsposter	26.044	26.243
	Tilgodehavender i alt	<u>126.511</u>	<u>39.596</u>
	Likvide beholdninger	<u>32.458</u>	<u>52.421</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>158.969</u>	<u>92.017</u>
	Aktiver i alt	<u>5.350.301</u>	<u>5.338.263</u>

Balance 31. oktober

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	100.041	44.578
	Egenkapital i alt	<u>150.041</u>	<u>94.578</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	15.400	7.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>15.400</u>	<u>7.700</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.050.655	4.229.170
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.050.655</u>	<u>4.229.170</u>
	Kort del af langfristet gæld	250.000	325.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	306.656	98.595
6	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	15.070	6.732
	Anden gæld	562.479	576.488
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.134.205</u>	<u>1.006.815</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.184.860</u>	<u>5.235.985</u>
	Passiver i alt	<u>5.350.301</u>	<u>5.338.263</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	10.346	0
Andre finansielle omkostninger	<u>141.534</u>	<u>131.741</u>
	<u>151.880</u>	<u>131.741</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. november 2016	5.301.160	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>5.301.160</u>
Kostpris 31. oktober 2017	<u>5.301.160</u>	<u>5.301.160</u>
Af- og nedskrivninger 1. november 2016	-54.914	0
Årets afskrivninger	<u>-54.914</u>	<u>-54.914</u>
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2017	<u>-109.828</u>	<u>-54.914</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2017	<u>5.191.332</u>	<u>5.246.246</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. november 2016	44.578	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>55.463</u>	<u>44.578</u>
	<u>100.041</u>	<u>44.578</u>
5. Selskabsskat		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	8.338	6.732
Overført til Nielsen 2001 Holding ApS	<u>-8.338</u>	<u>-6.732</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
Kortfristet skyldig skat til Nielsen 2001 Holding ApS, primo	6.732	6.732
Sambeskatningsbidrag	<u>8.338</u>	<u>0</u>
	<u>15.070</u>	<u>6.732</u>

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.300 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2017 udgør 5.191 t.kr. Der er afgivet kaution for tilknyttede virksomheds gæld til pengeinstitut med kreditmaks på 800 t.kr.

8. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nielsen 2001 Holding ApS, CVR-nr. 25986997 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 12 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.