

BN Ejendomsselskab ApS

Kildevang 1, Seest, 6000 Kolding

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 37 18 74 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2017.

Brian G. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 23. oktober 2015 - 31. oktober 2016

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. oktober 2015 - 31. oktober 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. marts 2017

Direktion

Brian Gersvang Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i BN Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 23. oktober 2015 - 31. oktober 2016 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 28. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

John Johansen
statsautoriseret revisor

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 1. regnskabsår
Direktion	Brian Gersvang 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 245.665. Det ordinære resultat efter skat udgør 44.578. 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.

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 23. oktober - 31. oktober

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

Balance

Aktiver		<u>31/10 2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	<u>5.246.246</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.246.246</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.246.246</u>
 Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	13.353
	Periodeafgrænsningsposter	<u>26.243</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>39.596</u>
	Likvide beholdninger	<u>52.421</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>92.017</u>
Aktiver i alt		<u>5.338.263</u>

Balance

Passiver		<u>31/10 2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
3	Virksomhedskapital	50.000
4	Overført resultat	<u>44.578</u>
	Egenkapital i alt	<u>94.578</u>
Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	<u>7.700</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.700</u>
Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.229.170</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.229.170</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	325.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	98.595
5	Selskabsskat	0
6	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	6.732
	Anden gæld	<u>576.488</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.006.815</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.235.985</u>
	Passiver i alt	<u>5.338.263</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	<u>131.741</u>
	<u>131.741</u>
2. Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb	<u>5.301.160</u>
Kostpris 31. oktober 2016	<u>5.301.160</u>
Årets afskrivninger	<u>-54.914</u>
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2016	<u>-54.914</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2016	<u>5.246.246</u>
3. Virksomhedskapital	
Kontant indskud	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>
4. Overført resultat	
Årets overførte overskud eller underskud	<u>44.578</u>
	<u>44.578</u>
5. Selskabsskat	
Beregnet selskabsskat for indeværende år	6.732
Overført til Nielsen 2001 Holding ApS	<u>-6.732</u>
	<u>0</u>
6. Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	
Kortfristet skyldig skat til Nielsen 2001 Holding ApS	<u>6.732</u>
	<u>6.732</u>

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.554 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2016 udgør 5.246 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter og kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 35 t.kr.

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