


BN Invest A/S, Herning
CVR-nr. 45263614
Grøndahlsvej 25, 10.1
7400 Herning

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2016

Dirigent



Navn: Søren Thygesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BN Invest A/S, Herning
Grøndahlsvej 25, 10.1
7400 Herning

CVR-nr.: 45263614
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Søren Thygesen, formand
Bjarne Nielsen
Jesper Bjarne Haugaard

Direktion

Bjarne Nielsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for BN Invest A/S, Herning.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

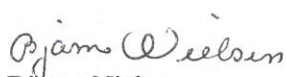
Herning, den 08.04.2016

Direktion


Bjarne Nielsen
administrerende direktør

Bestyrelse


Søren Thygesen
formand


Bjarne Nielsen


Jesper Bjarne Haugaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BN Invest A/S, Herning

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BN Invest A/S, Herning for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

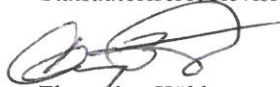
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 08.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Flemming Kühl
statsautoriseret revisor


Stig Petersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt formueanbringelse i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 2.130 t.kr. mod 1.558 t.kr. i 2014.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Egenkapital

Reserve for opskrivning af anlægsaktiver reduceres med de løbende afskrivninger efter skat. Tidligere blev reserven alene reduceret ved afhændelse af opskrevne aktiver.

Effekt af praksisændringer

Praksisændringerne har ikke haft effekt på resultat, balancesum eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materi-

Anvendt regnskabspraksis

elle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelsesprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt øvrige ejendomsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele samt renteindtægter og nettokursgevinster.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Driftsmidler	3 – 10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.780.581	4.450.956
Af- og nedskrivninger		<u>(2.741.860)</u>	<u>(2.649.633)</u>
Driftsresultat		5.038.721	1.801.323
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		166.363	221.817
Andre finansielle indtægter		434.661	594.107
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.363.052)</u>	<u>(2.080.175)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.276.693	537.072
Skat af ordinært resultat	1	<u>(1.147.000)</u>	<u>1.021.000</u>
Årets resultat		<u>2.129.693</u>	<u>1.558.072</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.129.693</u>	<u>1.558.072</u>
		<u>2.129.693</u>	<u>1.558.072</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		126.400.000	109.595.825
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>7.978.256</u>	<u>8.785.445</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>134.378.256</u>	<u>118.381.270</u>
Anlægsaktiver		<u>134.378.256</u>	<u>118.381.270</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.531.220
Andre tilgodehavender		5.247	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>110.207</u>	<u>894.847</u>
Tilgodehavender		<u>115.454</u>	<u>9.426.067</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>4.451.549</u>	<u>5.669.129</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>4.451.549</u>	<u>5.669.129</u>
Likvide beholdninger	3	<u>2.015.552</u>	<u>2.013.087</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.582.555</u>	<u>17.108.283</u>
Aktiver		<u>140.960.811</u>	<u>135.489.553</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		23.499.622	32.728.688
Overført overskud eller underskud		21.493.357	11.521.003
Egenkapital		<u>45.992.979</u>	<u>45.249.691</u>
Udskudt skat		10.703.784	5.917.000
Hensatte forpligtelser		<u>10.703.784</u>	<u>5.917.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		45.629.175	48.718.391
Bankgæld		17.500.000	20.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>63.129.175</u>	<u>68.718.391</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	5.546.440	4.815.944
Bankgæld		7.885.236	2.048.907
Deposita		3.801.281	3.728.577
Anden gæld		3.901.916	5.011.043
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.134.873</u>	<u>15.604.471</u>
Gældsforpligtelser		<u>84.264.048</u>	<u>84.322.862</u>
Passiver		<u>140.960.811</u>	<u>135.489.553</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	32.728.688	11.521.003	45.249.691
Opløsning af opskrivninger	0	(9.229.066)	7.425.423	(1.803.643)
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	0	545.238	545.238
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(128.000)	(128.000)
Årets resultat	0	0	2.129.693	2.129.693
Egenkapital ultimo	1.000.000	23.499.622	21.493.357	45.992.979

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	1.147.000	(22.000)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(999.000)
	1.147.000	(1.021.000)
	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	84.399.522	9.831.887
Tilgange	16.854.705	176.000
Kostpris ultimo	101.254.227	10.007.887
Opskrivninger primo	39.335.188	0
Årets opskrivninger	1.708.141	0
Opskrivninger ultimo	41.043.329	0
Af- og nedskrivninger primo	(14.138.885)	(1.046.442)
Årets afskrivninger	(1.758.671)	(983.189)
Af- og nedskrivninger ultimo	(15.897.556)	(2.029.631)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	126.400.000	7.978.256
Merværdi ved foretagne opskrivninger	30.127.721	0

3. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er deponeret til sikkerhed for negativ renteswap indregnet under anden gæld.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.315.944	3.046.440	45.629.175	33.391.637
Bankgæld	2.500.000	2.500.000	17.500.000	10.000.000
	4.815.944	5.546.440	63.129.175	43.391.637

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankengagement i Bjarne Nielsen Holding ApS. Bankengagementet udgør 62.268 t.kr. pr. 31.12.2015.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Nielsen Herning Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indehold kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 124.692 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er deponeret ejerantebreve på 27.739 t.kr. i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 101.189 t.kr.

7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Bjarne Nielsen Holding ApS, Cypresvej 19, 7400 Herning