

BANE 16 ApS

Rytoften 5 2., 8210 Aarhus V

CVR-nr. 32 07 60 41

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. december 2023

Dirigent:

.....
Bo Flemming Petersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BANE 16 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. december 2023
Direktion:

.....
Bo Flemming Petersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BANE 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BANE 16 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. december 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	BANE 16 ApS
Adresse, postnr., by	Rytoften 5 2., 8210 Aarhus V
CVR-nr.	32 07 60 41
Stiftet	17. februar 2009
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Bo Flemming Petersen, direktør

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i tilknytning hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 476.890 kr. mod et overskud på 1.255.158 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 15.667.633 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	1.513.588	1.471.233
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.900	-14.592
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.478.688	1.456.641
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	1.018.265
	Resultat før finansielle poster	1.378.688	2.474.906
2	Finansielle indtægter	110.150	87.757
3	Finansielle omkostninger	-877.464	-859.272
	Resultat før skat	611.374	1.703.391
4	Skat af årets resultat	-134.484	-448.233
	Årets resultat	476.890	1.255.158
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.000.000
	Overført resultat	476.890	-744.842
		476.890	1.255.158

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	61.900.000	62.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	125.008	159.908
		<u>62.025.008</u>	<u>62.159.908</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>62.025.008</u>	<u>62.159.908</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	63.188
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	531.539
	Andre tilgodehavender	1.724.323	1.596.429
	Periodeafgrænsningsposter	52.172	11.123
		<u>1.776.495</u>	<u>2.202.279</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>450.552</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.776.495</u>	<u>2.652.831</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>63.801.503</u></u>	<u><u>64.812.739</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	171.875	171.875
	Overført resultat	15.495.758	15.018.868
	Foreslået udbytte	0	2.000.000
	Egenkapital i alt	15.667.633	17.190.743
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.760.900	3.783.400
	Hensatte forpligtelser i alt	3.760.900	3.783.400
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	33.060.133	33.414.592
	Skyldig sambeskatningsbidrag	156.984	144.727
		33.217.117	33.559.319
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	399.949	398.311
	Gæld til banker	445.857	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	87.961
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	237.694	178.565
	Gæld til tilknyttede virksomheder	744.298	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	157.188	283.382
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.131.193	3.038.766
	Deposita	987.559	1.068.061
	Anden gæld	5.052.115	5.224.231
		11.155.853	10.279.277
	Gældsforpligtelser i alt	44.372.970	43.838.596
	PASSIVER I ALT	63.801.503	64.812.739

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Personaleomkostninger
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	171.875	15.763.710	0	15.935.585
Overført via resultatdisponering	0	-744.842	2.000.000	1.255.158
Egenkapital 1. juli 2022	171.875	15.018.868	2.000.000	17.190.743
Overført via resultatdisponering	0	476.890	0	476.890
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 30. juni 2023	171.875	15.495.758	0	15.667.633

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BANE 16 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration, lokaler m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringssejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringssejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringssejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

kr.	2022/23	2021/22
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.000
Andre finansielle indtægter	110.150	83.757
	<u>110.150</u>	<u>87.757</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	759	0
Andre finansielle omkostninger	876.705	859.272
	<u>877.464</u>	<u>859.272</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	156.984	144.727
Årets regulering af udskudt skat	-22.500	303.506
	<u>134.484</u>	<u>448.233</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2022	43.331.751	174.500	43.506.251
Kostpris 30. juni 2023	43.331.751	174.500	43.506.251
Opskrivninger 1. juli 2022	18.668.249	0	18.668.249
Årets værdireguleringer	-100.000	0	-100.000
Opskrivninger 30. juni 2023	18.568.249	0	18.568.249
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	0	14.592	14.592
Afskrivninger	0	34.900	34.900
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	0	49.492	49.492
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	61.900.000	125.008	62.025.008

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

6 Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investerings ejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investerings ejendommene, der er beliggende i henholdsvis Aarhus og Skagen, er værdiansat efter en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast mellem 3% og 6%.

7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 171.875 kr. det seneste år.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

kr.	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Saldo primo	171.875	171.875	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	46.875	0
	171.875	171.875	171.875	125.000

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 32.157.969 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er sambeskattet med SBBP ApS, CVR-nr. 32266835 som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 35.728 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 61.900 tkr.

Til sikkerhed for grundejerforeningen, er der stillet sikkerhed på 41 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 30. juni 2023 udgør 2.200 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bo Flemming Petersen

Direktion

På vegne af: BANE 16 ApS

Serienummer: 47e9de14-6f1c-4509-a7b4-fce4f0625908

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-01-03 16:38:39 UTC



Bo Flemming Petersen

Dirigent

På vegne af: BANE 16 ApS

Serienummer: 47e9de14-6f1c-4509-a7b4-fce4f0625908

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-01-03 16:38:39 UTC



Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 6f7aee79-20bb-423f-b33d-af0c128280cb

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-01-04 07:28:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**