



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Bjarne Frøshøj Invest ApS

Tuborg Sundpark 12, 3.th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 16 37 48 06

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

28/10-2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Bjarne Frøshøj Invest 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. oktober 2016

Direktion



Bjarne Frøshøj
Direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Bjarne Frøshøj Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bjarne Frøshøj Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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

København, den 25. oktober 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Bjarne Frøshøj Invest ApS
Tuborg Sundpark 12, 3.th.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 16 37 48 06
Stiftet: 29. juni 1992
Hjemsted: Frederiksberg C
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
23. regnskabsår

Direktion

Bjarne Frøshøj, Direktør

Revision

Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets forretningsområde er køb, salg og drift af ejerlejligheder samt anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.195 t.kr. mod 6.373 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.668 t.kr. mod 4.243 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I regnskabsåret er realiseret yderligere 2 ejerlejlighedssalg, som dels har givet selskabet driftsmæssigt overskud, dels har tilført selskabet likviditet. Ledelsen har også gennemført aktiehandler med børsnoterede værdipapirer, som netto har tilført selskabet gevinst med over 5 mio. kr. Det bemærkes, i lighed med tidligere år, at selskabets tilbageværende ejendomsportefølje overstiger realkreditgælden, hvorfor der fremadrettet fortsat vil kunne realiseres salg med positiv avance og likviditet. Selskabet har fremførbart underskud fra tidligere år, hvorfor årets skattepligtige indkomst er modregnet heri og dermed ikke udløser betalbar skat i regnskabsåret. Det er ledelsens forventning, at det kommende regnskabsår også udviser et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	3.195.443	6.372.614
1 Personaleomkostninger	-877.592	-1.179.711
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-126.380	-142.738
Driftsresultat	2.191.471	5.050.165
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	373.381	112.130
Andre finansielle indtægter	9.870.075	61.923
Øvrige finansielle omkostninger	-4.766.915	-981.525
Resultat før skat	7.668.012	4.242.693
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	7.668.012	4.242.693
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.000.000	600.000
Overføres til overført resultat	5.668.012	3.642.693
Disponeret i alt	7.668.012	4.242.693



Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	31.130.789	35.346.729
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.130.789</u>	<u>35.346.729</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.381.164	2.007.783
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.381.164</u>	<u>2.007.783</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>33.511.953</u>	<u>37.354.512</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	30.325
Andre tilgodehavender	14.645.292	12.165.956
Tilgodehavender i alt	<u>14.645.292</u>	<u>12.196.281</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.645.292</u>	<u>12.196.281</u>
Aktiver i alt	<u>48.157.245</u>	<u>49.550.793</u>



Balance 30. juni

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	200.000	200.000
7 Overført resultat	24.337.822	18.669.810
Egenkapital i alt	24.537.822	18.869.810
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	15.921.912	27.479.026
Deposita	233.689	230.296
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.155.601	27.709.322
Kortfristet del af langfristet gæld	381.217	371.069
Gæld til pengeinstitutter	6.870.978	1.549.638
Anden gæld	211.627	1.050.954
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.463.822	2.971.661
Gældsforpligtelser i alt	23.619.423	30.680.983
Passiver i alt	48.157.245	49.550.793
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		



Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	873.186	1.176.470
Andre omkostninger til social sikring	4.406	3.241
	<u>877.592</u>	<u>1.179.711</u>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	35.684.599	48.782.998
Tilgang i årets løb	3.102.000	9.055.660
Afgang i årets løb	-7.191.560	-22.154.059
Kostpris 30. juni	<u>31.595.039</u>	<u>35.684.599</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-337.870	-195.132
Årets afskrivninger	-126.380	-142.738
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>-464.250</u>	<u>-337.870</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>31.130.789</u>	<u>35.346.729</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	416.272	416.272
Kostpris 30. juni	<u>416.272</u>	<u>416.272</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-416.272	-416.272
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>-416.272</u>	<u>-416.272</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. juli	4.512.388	4.512.388
Kostpris 30. juni	4.512.388	4.512.388
Nedskrivninger 1. juli	-4.512.388	-4.512.388
Nedskrivninger 30. juni	-4.512.388	-4.512.388
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. juli	1.646.875	1.646.875
Kostpris 30. juni	1.646.875	1.646.875
Opskrivninger 1. juli	360.908	248.778
Årets opskrivninger	373.381	112.130
Opskrivninger 30. juni	734.289	360.908
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	2.381.164	2.007.783
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	200.000	200.000
	200.000	200.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	18.669.810	15.027.117
Årets overførte overskud eller underskud	5.668.012	3.642.693
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.000.000	600.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-2.000.000	-600.000
	24.337.822	18.669.810



Noter

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	381.217	14.355.808	16.303.129	27.850.096
Deposita	<u>0</u>	<u>233.689</u>	<u>233.689</u>	<u>230.296</u>
	<u>381.217</u>	<u>14.589.497</u>	<u>16.536.818</u>	<u>28.080.392</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16,3 mio.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 31,1 mio.kr.. Der er tinglyst og deponeret skadesløsbrev på 49,5 mio. kr. til sikkerhed for Spar Nord Bank.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på ialt 2,0 mio.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

I posten andre tilgodehavender, som bl.a. indeholder tilgodehavende fra salg er børsnoterede aktier på 14,2 mio.kr. er der afgivet sikkerhed for gæld til kreditinstitut med 6,5 mio.kr..

10. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet yderligere eventual-, kautions- eller garantiforpligtelser ud over det i årsrapporten oplyste.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjarne Frøshøj Invest 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.



Anvendt regnskabspraksis

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige tilknyttede virksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte på egenkapitalen.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Finansielle poster

Finansielle renteindtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, gevinst og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i dattervirksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Ejerlejlighederne er fortsat værdiansat til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, som værdimæssigt understøttes af en af selskabet anvendt kvadratmeter-metode, som er baseret på forventet salgspris i fri handel for sådanne ejerlejligheder. Salgspriser er fastsat ud fra realiserede eksterne salg af disse lejligheder i perioden, som igen danner basis for nøgletal for denne primære del af ejendomsporteføljen.

Der foretages nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, i fald den bogførte værdi skønnes at være højere end genindvindingsværiden.

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

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

Bygninger (scrapværdi bolig 60%)	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.



Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter aktie-ejerlejligheder, der måles til dagsværdi på balanceda gen.

Værdipapirer, der ikke er officielt noterede, indregnes til kostpris. Der foretages nedskrivning, i fald genindvindingsværdien er lavere.

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.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes ikke i balancen, da selskabet ikke kan påvise overskudsgivende drift på kort sigt.

Udskudte skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".