



[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

**addea københavn**  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

**addea roskilde**  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## **BJ Holding A/S**

c/o Bent Jensen  
Farumvej 38  
3660 Stenløse  
**CVR-nr. 17 53 39 75**

### **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 20. april 2017

---

Philip Johan Nyholm  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for BJ Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 20. april 2017

### **Direktion**

Bent Jensen  
direktør

### **Bestyrelse**

Philip Johan Nyholm  
formand

Bent Jensen

Ivan Gren

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BJ Holding A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BJ Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. april 2017

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BJ Holding A/S c/o Bent Jensen Farumvej 38 3660 Stenløse
	CVR-nr.: 17 53 39 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. december 1993 Hjemsted: Egedal
<b>Bestyrelse</b>	Philip Johan Nyholm, formand, formand Bent Jensen Ivan Gren
<b>Direktion</b>	Bent Jensen, direktør
<b>Revision</b>	Addea Audit ApS Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Amaliegade 35, 1. 1256 København K

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er moderselskab i Søtoftegård-koncernen. Koncernens hovedaktivitet er at eje, udleje og udvikle fast ejendom i Hovedstadsområdet, samt i Tyskland (Hamburg-området).

### Usikkerhed ved indregning og måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendomme og kapitalandele er behæftet med usikkerheder. Der henvises til note 12, hvori forholdene er beskrevet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.628.193, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 44.281.002.

Koncernens ejendomme er placeret i datterselskaber og omfatter ved udgangen af 2016 udlejningsejendomme i Valby og Hamburg, Tyskland.

Værdiansættelsen af selskabernes ejendomme er sket ud fra de aktuelle planer for udvikling og salg af disse. Metode for indregning og måling af ejendommene er uændret i forhold til tidligere år og er baseret på en vurdering foretaget af ledelsen under hensyntagen til markedsvilkår og fremtidige planer for ejendommene. Den foretagende vurdering, er således et skøn, og der er derfor en naturlig usikkerhed forbundet hermed.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BJ Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Koncerninterne transaktioner

Investeringsejendomme og den tilknyttede gæld værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere indenfor ejendomsbranchen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et markedsbaseret afkastkrav.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendom samt konsulentytelser indregnes i resultatopgørelsen, med den del der vedrører regnskabsåret, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Omkostninger til varer og hjælpematerialer

Omkostninger til varer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af varer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	3-5 år	0 %

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for BJ Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>604.843</b>	<b>-652.059</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-1.794.700</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>604.843</b>	<b>-2.446.759</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-77.344</u>	<u>-73.670</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>527.499</b>	<b>-2.520.429</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	2.579.774	4.071.969
Finansielle indtægter	3	250.655	261.197
Finansielle omkostninger	4	<u>-729.735</u>	<u>-648.176</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.628.193</b>	<b>1.164.561</b>
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.628.193</u></b>	<b><u>1.164.561</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.579.774	2.213.499
Overført resultat		<u>48.419</u>	<u>-1.048.938</u>
		<b><u>2.628.193</u></b>	<b><u>1.164.561</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	17.715.076	17.715.076
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	77.947	52.640
Indretning af lejede lokaler	7	89.684	145.746
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>17.882.707</u></b>	<b><u>17.913.462</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	32.262.450	33.219.154
Andre værdipapirer og kapitalandele		604.537	0
Deposita		53.906	53.906
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>32.920.893</u></b>	<b><u>33.273.060</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>50.803.600</u></b>	<b><u>51.186.522</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.668	24.988
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.172.253	10.798.775
Andre tilgodehavender		3.471.837	1.945.582
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>14.712.758</u></b>	<b><u>12.769.345</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>230.765</u></b>	<b><u>194.895</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>14.943.523</u></b>	<b><u>12.964.240</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>65.747.123</u></b>	<b><u>64.150.762</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.705.381	2.705.381
Reserve for opskrivninger		6.921.132	6.921.132
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.062.603	9.482.829
Overført resultat		<u>22.591.886</u>	<u>22.479.945</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>9</b>	<b><u>44.281.002</u></b>	<b><u>41.589.287</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.852.816	8.818.039
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.269.459</u>	<u>1.220.255</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b><u>10.122.275</u></b>	<b><u>10.038.294</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	126.007	126.500
Kreditinstitutter		2.896.815	2.001.972
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.907	105.725
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.885.744	9.468.456
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.119.353	623.112
Anden gæld		150.511	132.907
Deposita		<u>64.509</u>	<u>64.509</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.343.846</u></b>	<b><u>12.523.181</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.466.121</u></b>	<b><u>22.561.475</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>65.747.123</u></b>	<b><u>64.150.762</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	11		
Eventualposter m.v.	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		



## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis me- tode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	2.705.381	6.921.132	9.482.829	22.479.945	41.589.287
Valutakursregulering	0	0	0	63.522	63.522
Årets resultat	0	0	2.579.774	48.419	2.628.193
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>2.705.381</b>	<b>6.921.132</b>	<b>12.062.603</b>	<b>22.591.886</b>	<b>44.281.002</b>

## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	1.794.700
	<b>0</b>	<b>1.794.700</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	2.579.774	4.071.969
	<b>2.579.774</b>	<b>4.071.969</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	207.396	205.660
Andre finansielle indtægter	43.259	36.567
Valutakursgevinster	0	18.970
	<b>250.655</b>	<b>261.197</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	200.550	293.750
Andre finansielle omkostninger	317.791	354.355
Valutakurstab	211.394	71
	<b>729.735</b>	<b>648.176</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	3.996	-620.379
Opskrivning skatteaktiv	-3.996	0
Nedskrivning skatteaktiv	0	620.379
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2016	<u>17.715.076</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>17.715.076</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>17.715.076</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Kostprisen pr. 31. december 2016 vurderes at være udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2016, idet ejendommen er gennemrenoveret med færdiggørelse i 2015. Alle lejligheder er udlejet og der oppebæres indtægter i form af bortforpagtning af landbrugsjord og udlejning af staldpladser.

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2016	81.041	287.311
Tilgang i årets løb	<u>46.589</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>127.630</u>	<u>287.311</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	28.401	141.565
Årets afskrivninger	<u>21.282</u>	<u>56.062</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>49.683</u>	<u>197.627</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>77.947</u></u></b>	<b><u><u>89.684</u></u></b>

## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	23.746.605	23.746.605
Kostpris 31. december 2016	23.746.605	23.746.605
Værdireguleringer 1. januar 2016	9.472.549	7.269.330
Valutakursregulering	63.522	0
Årets resultat	2.579.774	4.071.969
Udbytte til moderselskabet	-3.600.000	-1.868.750
Værdireguleringer 31. december 2016	8.515.845	9.472.549
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>32.262.450</b>	<b>33.219.154</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Sotofte Hamburg GmbH	Hamburg, Tyskland	100%
Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS	Valby, Danmark	75%

## 9 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.705.381 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.944.539	8.978.823	126.007	8.407.620
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.220.255	1.269.459	0	0
	<b>10.164.794</b>	<b>10.248.282</b>	<b>126.007</b>	<b>8.407.620</b>

## Noter

### 11 Usikkerhed ved indregning og måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendom og kapitalandele i de tilknyttede virksomheder er behæftet med usikkerhed, eftersom hovedaktiviteten i selskabet og i de enkelte underliggende selskaber består i at eje, udleje og udvikle ejendomme. Kapitalandele i de tilknyttede virksomheder er indregnet til indre værdi efter BJ Holding A/S's anvendte regnskabspraksis.

Ledelsens vurdering af værdien af ejendomsprojekter i selskabet og koncernforbundne selskaber beror på en vurdering af udviklingen i dels renteniveauet, dels ejendomsmarkedet i Danmark og Tyskland. Det er ledelsens vurdering, at udviklingen på ejendomsmarkedet i de kommende år vil være positiv, blandt andet som følge af den lavere rente, og på den baggrund er det ledelsens vurdering, at indregning af investeringsejendom og kapitalandele i den tilknyttede virksomhed er retvisende.

### 12 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Forpligtelsen udgør t.kr. 0 pr. 31. december 2016.

Selskabets har stillet selvskyldnerkauktion overfor Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS for alt mellemværende overfor kreditinstitutter.

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Bent Jensen