# BJS ERHVERVSEJENDOMME ApS

Høveltevej 78
3460 Birkerød

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den**

**09/12/2016**

**Carsten Baagøe Schou**
**Dirigent**

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**
Virksomhedsoplysninger ..... 3

**Påtegninger**
Ledelsespåtegning ..... 4

**Erklæringer**
Den uafhængige revisors erklæringer ..... 5

**Ledelsesberetning**
Ledelsesberetning ..... 7

**Årsregnskab**
Anvendt regnskabspraksis ..... 8
Resultatopgørelse ..... 11
Balance ..... 12
Noter ..... 14

# Virksomhedsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Virksomheden** | BJS ERHVERVSEJENDOMME ApS | |
| | Høveltevej 78 | |
| | 3460 Birkerød | |
| | Telefonnummer: | 21734866 |
| | CVR-nr: | 21802735 |
| | Regnskabsår: | 01/07/2015 - 30/06/2016 |
| **Revisor** | ADDERE REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB | |
| | Galoche Alle 6 | |
| | 4600 Køge | |
| | DK Danmark | |
| | CVR-nr: | 34589992 |
| | P-enhed: | 1017714046 |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1/7 2014 - 30/6 2015 for BJS Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 09/12/2016

**Direktion**

Carsten Baagøe Schou

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BJS ERHVERVSEJENDOMME ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BJS ERHVERVSEJENDOMME 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 handlinger 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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.

Køge, 09/12/2016

Bent Sønberg
Statsautoriseret revisor
ADDERE REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 34589992

# Ledelsesberetning

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendomme. Selskabet ejer følgende ejendomme:

Lucernemarken 15, Farum
Arnold Nielsens Boulevard 128-130, Hvidovre

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat, et overskud på tkr. 1.043 anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital pr.  30/6 2016 udgør tkr. 3.927.

Lucernemarken 15 har været fuldt udlejet i regnskabetsåret. Der har været lejeudskiftninger i Arnold Nielsens Boulevard 128-130. På statustidspunktet er der 1 ledigt lejemål i i ejendommen.

For regnskabsåret 2016/2017 forventes et resultat på niveau med det realiserede resultat for regnskabsåret 2015/2016.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomsportefølje er indregnet til dagsværdi. Regnskabsprincipper, som tager udgangspunkt i regnskabsmæssige skøn, er underlagt usikkerhed.

Målingsmetoderne er angivet under anvendt regnskabspraksis.

For selskabets 2 investeringsejendomme er anvendt følgende afkastkrav:
Lucernemarken 15, ca. 8,5%
Arnold Nielsens Boulevard 128-130, ca. 13,0%

Dagsværdien er beregnet på det kommende års budgetterede afkastgrundlag.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommene er optaget til dagsværdien, baseret på forsigtige skøn og forudsætninger.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der fra balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for BJS Erhvervsejendomme ApS for 1/7 2014 - 30/6 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

**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 af- 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 effek-tiv 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 af-lægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

**RESULTATOPGØRELSEN**

**Bruttofortjeneste**
I bruttofortjenesten indgår nettoomsætningen i form af huslejeindtægter, der vedrører regnskabsåret. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejeres betaling af afskrivninger på ejendommenes varmeinstallation.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Endvidere fratrækkes andre eksterne omkostninger i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger vedrører øvrige administrative omkostninger.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under Acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

**BALANCEN**

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra et skøn af markedets afkastkrav til investeringsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Afkastkravet skønnes med udgangspunkt i tilgængelige markedsoplysninger herom. I skøn af afkastkrav indgår endvidere ejendomsspecifikke forhold som vilkår i eksisterende lejekontrakter (uopsigelighedsperiode, lejeniveau, forpligtelser mm.) samt eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budget for kommende år.

Afkastkravet multipliceres med afkastgrundlaget. Afkastgrundlaget beregnes som den kendte huslejeindtægt / skønnede markedsleje ved fuld udlejning med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger.

Ved tomgang indregnes omkostninger for en skønnet periode, hvori ejendommens forventet helt eller delvist tom.

Såfremt ovenstående målingsmetode ikke anses for retvisende for markedsværdien af en investeringsejendom, anvendes alternative målingsmetoder, som anses for mere retvisende.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår, hvilket hovedsageligt dækker igangværende regnskabsår vedrørende varme- og fællesregnskab.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte ind-regnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem

regnskabsmæs-sig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor op-gørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af æn-dringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld i fremmed valuta er målt til markedsværdien på statusdagen.

Gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste/Bruttotab** | | **1.484.183** | **1.931.291** |
| Personaleomkostninger | | 0 | -60.000 |
| **Resultat af ordinær primær drift** | | **1.484.183** | **1.871.291** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 500.000 |
| Andre finansielle indtægter | | 9.575 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -150.630 | -172.437 |
| **Ordinært resultat før skat** | | **1.343.128** | **2.198.854** |
| Skat af årets resultat | | -299.342 | -402.207 |
| **Årets resultat** | | **1.043.786** | **1.796.647** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 2.000.000 |
| Overført resultat | | 1.043.786 | -203.353 |
| **I alt** | | **1.043.786** | **1.796.647** |

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|---|---|---|
| Investeringsejendomme | | 15.500.000 | 15.500.000 |
| **Materielle anlægsaktiver i alt** | **1** | **15.500.000** | **15.500.000** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **15.500.000** | **15.500.000** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 43.631 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 303.692 |
| **Tilgodehavender i alt** | | **0** | **347.323** |
| Likvide beholdninger | | 0 | 0 |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **0** | **347.323** |
| **Aktiver i alt** | | **15.500.000** | **15.847.323** |

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|---|---|---|
| Registreret kapital mv. | | 919.250 | 919.250 |
| Overført resultat | | 3.008.374 | 1.964.588 |
| Forslag til udbytte | | 0 | 2.000.000 |
| **Egenkapital i alt** | **2** | **3.927.624** | **4.883.838** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.628.000 | 1.616.000 |
| **Hensatte forpligtelser i alt** | | **1.628.000** | **1.616.000** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.035.851 | 7.447.391 |
| Deposita | | 936.312 | 943.841 |
| **Langfristede gældsforpligtelser i alt** | **3** | **7.972.163** | **8.391.232** |
| Gæld til banker | | 222.865 | 498.161 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.315 | 4.864 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 1.298.650 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 444.383 | 453.228 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser i alt** | | **1.972.213** | **956.253** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **9.944.376** | **9.347.485** |
| **Passiver i alt** | | **15.500.000** | **15.847.323** |

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investerings-ejendomme<br>kr. |
|---|---|
| Kostpris primo | 10.463.927 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| **Kostpris ultimo** | **10.463.927** |
| | |
| Opskrivninger primo | 5.036.073 |
| Årets opskrivning | 0 |
| **Opskrivninger ultimo** | **5.036.073** |
| | |
| Af- og nedskrivning primo | 0 |
| Årets afskrivning | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| **Af- og nedskrivning ultimo** | **0** |
| | |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **15.500.000** |

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2015, kr. 8.850.000

## 2. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | Ialt |
|---|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 919.250 | 1.964.588 | 2.000.000 | 4.883.838 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -2.000.000 | -2.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 1.043.786 | 0 | 1.043.786 |
| **Egenkapital ultimo** | **919.250** | **3.008.374** | **0** | **3.927.624** |

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Prioritetsgæld | 7.035.851 | 412.255 | 6.623.596 | 4.749.440 |
| Deposita | 936.312 | 0 | 936.312 | 936.312 |
| | **7.972.163** | **412.255** | **7.559.908** | **5.685.752** |

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på kr. 2,4 mio., kr. 3,0 mio., kr. 1.7 mio. og € 403.200, eller i alt ca. kr. 10,1 mio., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene på i alt kr. 10,1mio. er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og gæld til pengeinstitutter.

Selskabet har stillet kaution overfor søstervirksomheden Frankenring ApS' engagement med Nordea Bank Danmark A/S. Træk på faciliteten pr. 30/6 2016 udgør tkr. 14.745.