

B.K.J. DANMARK ApS

Mølleparken 13, 2 10
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/04/2016

Brian Johansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

B.K.J. DANMARK ApS
Mølleparken 13, 2 10
8660 Skanderborg

CVR-nr: 26160499
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Vestjysk Bank A/S
Åboulevarden 67
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for B.K.J. Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 17/04/2016

Direktion

Brian Ulrik Kjærulff Johansen
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive handels- og investeringsvirksomhed, herunder at eje ejendomme, aktier og anparter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For 2016 forventes et positivt resultat.

Selskabet har i regnskabsåret ikke købt eller solgt egne kapitalandele.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B.K.J. Danmark ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Af konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke vist særskilt, men slået sammen med andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. Samlet benævnt "Bruttoresultat".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter udlejning af lejligheder.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lejlighedernes drift, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, advokat og tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. samt tinglysningsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed for, at den afkastbaserede model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v. eller ved medvirken fra eksterne vurderingsmand.

Den akkumulerede værdiregulering efter fradrag af udskudt skat indregnes i balancen under regnskabsposten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investeringsejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens 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 og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - Udbytte

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne overtager B.K.J. Danmark ApS som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		175.788	175.632
Resultat af ordinær primær drift		175.788	175.632
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		15.455	221.037
Andre finansielle indtægter	1	129.478	200.150
Øvrige finansielle omkostninger	2	-106.315	-129.618
Ordinært resultat før skat		214.406	467.201
Skat af årets resultat	3	46.524	21.811
Årets resultat		167.882	445.390
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	88.334
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	10.530
Overført resultat		167.882	346.526
I alt		167.882	445.390

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		3.600.000	3.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.600.000	3.600.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		460.302	444.846
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	460.302	444.846
Anlægsaktiver i alt		4.060.302	4.044.846
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		492.026	331.352
Tilgodehavende skat		25.581	46.483
Andre tilgodehavender		12.000	25.346
Tilgodehavender i alt		529.607	403.181
Andre værdipapirer og kapitalandele		190.853	850.808
Værdipapirer og kapitalandele i alt		190.853	850.808
Likvide beholdninger		1.387.698	762.075
Omsætningsaktiver i alt		2.108.158	2.016.064
Aktiver i alt		6.168.460	6.060.910

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		273.780	273.780
Overført resultat		2.539.641	2.371.759
Forslag til udbytte		0	88.334
Egenkapital i alt		2.938.421	2.858.873
Hensættelse til udskudt skat		77.220	77.220
Hensatte forpligtelser i alt		77.220	77.220
Gæld til realkreditinstitutter		2.375.906	2.503.532
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.375.906	2.503.532
Gæld til realkreditinstitutter		127.626	122.223
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		445.843	243.526
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		203.444	255.536
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		776.913	621.285
Gældsforpligtelser i alt		3.152.819	3.124.817
Passiver i alt		6.168.460	6.060.910

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteindtægter fra dattervirksomhed	4.691	10.226
Andre finansielle indtægter	124.787	189.924
	<u>129.478</u>	<u>200.150</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteomkostninger til dattervirksomhed	11.381	8.276
Andre finansielle omkostninger	94.934	121.342
	<u>106.315</u>	<u>129.618</u>

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	46.754	32.230
Ændring af udskudt skat	0	-10.530
Regulering vedrørende tidligere år	-230	111
	<u>46.524</u>	<u>21.811</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	kr.
Kostpris primo	250.000
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	250.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Selskab, hjemsted, ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs-
			mæssig værdi hos B.K.J. Danmark ApS
Kabri ApS, Skanderborg, 100%	15.087	-13.073	15.087
2B Wise ApS, Skanderborg, 100%	445.215	28.528	445.215
	460.302	15.455	406.302

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	2.503.532	127.626	2.375.906	1.860.857
	2.503.532	127.626	2.375.906	1.860.857

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen af koncernens sambeskattede indkomst. B.K.J. Danmark ApS er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.504 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.600 t.kr.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2015	2014
Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte	0	0