

Bjert Erhvervsejendomme A/S
CVR-nr. 26302706
Kolding Åpark 2, 4.
6000 Kolding

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.06.2016

Dirigent

Navn: Carsten Hove

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.04.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bjert Erhvervsejendomme A/S
Kolding Åpark 2, 4.
6000 Kolding

CVR-nr.: 26302706

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Bestyrelse

Carsten Henrik Ørssleff, formand
Carl Erik Skovgaard Sørensen
Arne Hougaard Mikkelsen
Martin Jensen
Carsten Hove
Åge Tang-Andersen

Direktion

Martin Jensen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Bjert Erhvervsejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28.06.2016

Direktion

Martin Jensen
administrerende direktør

Bestyrelse

Carsten Henrik Ørssleff
formand

Carl Erik Skovgaard Sørensen

Arne Hougaard Mikkelsen

Martin Jensen

Carsten Hove

Åge Tang-Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bjert Erhvervsejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bjert Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Kolding, den 28.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt at drive handels- og investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 2.896 t.kr. mod et overskud på 5.025 t.kr. i 2014/15. Resultatet anses som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.352.545	2.996.107
Af- og nedskrivninger	1	<u>(5.635.122)</u>	<u>(1.007.254)</u>
Driftsresultat		(2.282.577)	1.988.853
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.216.117	3.166.300
Andre finansielle indtægter	2	1.159.611	1.478.228
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(559.380)</u>	<u>(1.084.003)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.533.771	5.549.378
Skat af ordinært resultat	4	<u>362.370</u>	<u>(524.651)</u>
Årets resultat		<u>2.896.141</u>	<u>5.024.727</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.216.118	3.166.300
Overført resultat		<u>(1.319.977)</u>	<u>1.858.427</u>
		<u>2.896.141</u>	<u>5.024.727</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		31.883.185	37.518.307
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>31.883.185</u>	<u>37.518.307</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>37.561.991</u>	<u>33.197.538</u>
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>37.561.991</u>	<u>33.197.538</u>
Anlægsaktiver		<u>69.445.176</u>	<u>70.715.845</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	88.242
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.249.093	24.423.071
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.432</u>	<u>10.087</u>
Tilgodehavender		<u>23.256.525</u>	<u>24.521.400</u>
Likvide beholdninger		<u>56.859</u>	<u>30.894</u>
Omsætningsaktiver		<u>23.313.384</u>	<u>24.552.294</u>
Aktiver		<u>92.758.560</u>	<u>95.268.139</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.582.007	2.217.554
Overført overskud eller underskud		55.768.655	57.088.632
Egenkapital		<u>67.350.662</u>	<u>64.306.186</u>
Udskudt skat		1.061.976	1.943.460
Hensatte forpligtelser		<u>1.061.976</u>	<u>1.943.460</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.852.102	15.231.927
Deposita		1.433.710	1.433.710
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>15.285.812</u>	<u>16.665.637</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.376.289	1.366.674
Deposita		158.475	158.475
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.538.574	9.946.434
Skyldig selskabsskat		519.114	422.714
Anden gæld		379.719	366.844
Periodeafgrænsningsposter		87.939	91.715
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.060.110</u>	<u>12.352.856</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.345.922</u>	<u>29.018.493</u>
Passiver		<u>92.758.560</u>	<u>95.268.139</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	2.217.554	57.088.632	64.306.186
Øvrige egenkapitalposter	0	148.335	0	148.335
Årets resultat	0	4.216.118	(1.319.977)	2.896.141
Egenkapital ultimo	5.000.000	6.582.007	55.768.655	67.350.662

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.135.122	1.135.122
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.500.000	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(127.868)
	<u>5.635.122</u>	<u>1.007.254</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.159.611	1.477.197
Øvrige finansielle indtægter	0	1.031
	<u>1.159.611</u>	<u>1.478.228</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	392.140	858.604
Renteomkostninger i øvrigt	157.383	219.100
Øvrige finansielle omkostninger	9.857	6.299
	<u>559.380</u>	<u>1.084.003</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	519.114	422.714
Ændring af udskudt skat	(881.484)	101.937
	<u>(362.370)</u>	<u>524.651</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	47.538.357	371.145	
Kostpris ultimo	47.538.357	371.145	
Af- og nedskrivninger primo	(10.020.050)	(371.145)	
Årets nedskrivninger	(4.500.000)	0	
Årets afskrivninger	(1.135.122)	0	
Af- og nedskrivninger ultimo	(15.655.172)	(371.145)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.883.185	0	
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		30.979.984	
Kostpris ultimo		30.979.984	
Opskrivninger primo		2.217.554	
Egenkapitalreguleringer		148.335	
Afskrivninger på goodwill		(99.283)	
Andel af årets resultat		4.315.401	
Opskrivninger ultimo		6.582.007	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		37.561.991	
	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Sdr. Bjert Købmandsgaard A/S	Kolding	A/S	100,00
Ejendomsselskabet Nokiavej 10 A/S	Kolding	A/S	100,00
DCV 2 A/S	Kolding	A/S	100,00
Teglgårdsparken 101 A/S	Kolding	A/S	100,00

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	5.000	1.000,00	5.000.000
	5.000		5.000.000
	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.366.674	1.376.289	13.852.102
Deposita	0	0	8.413.227
	1.366.674	1.376.289	15.285.812
			8.413.227

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjert Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.883 t.kr. pr. 30.04.2016 mod 37.518 t.kr. pr. 30.04.2015.

Selskabet har kautioneret for DCV 2 A/S' gæld til Nykredit A/S. Gælden udgør 50.204 t.kr. pr. 30.04.2016.

Selskabet har kautioneret for Bjert Boligejendomme A/S' gæld til Realkredit Danmark A/S. Gælden udgør 5.382 t.kr. pr. 30.04.2016.

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Bjert Ejendomme A/S, Kolding Åpark 2, 4., 6000 Kolding.