



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bjarne Eilsborg Ejendomsselskabet ApS

c/o Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni, København ApS, Østerfælled Torv 5, 2., 2100 København Ø

CVR-nr. 26 34 97 96

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2016.

Bjarne Eilsborg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Bjarne Eilsborg Ejendomsselskabet ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 29. november 2016

Direktion

Bjarne Eilsborg

Bestyrelse

Dan Eilsborg

Gitte Lene Eilsborg

Bjarne Eilsborg



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Bjarne Eilsborg Ejendomsselskabet ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bjarne Eilsborg Ejendomsselskabet 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 påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 29. november 2016

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Torben B. Petersen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Bjarne Eilsborg Ejendomsselskabet ApS c/o Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni, København ApS Østerfælled Torv 5, 2. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 26 34 97 96 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Dan Eilsborg Gitte Lene Eilsborg Bjarne Eilsborg
Direktion	Bjarne Eilsborg
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	Bjarne Eilsborg Holding ApS, Glostrup



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjarne Eilsborg Ejendomsselskabet 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.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 med tilknyttede virksomheder.

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

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

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

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	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bjarne Eilsborg Ejendomsselskabet ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Nettoomsætning	676.466	680
Andre eksterne omkostninger	-83.698	-73
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-428.999	-271
Bruttoresultat	163.769	336
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-116.231	-116
Driftsresultat	47.538	220
Andre finansielle indtægter	210.512	196
2 Øvrige finansielle omkostninger	-192.747	-193
Resultat før skat	65.303	223
3 Skat af årets resultat	-1.284	-40
Årets resultat	64.019	183
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	64.019	183
Disponeret i alt	64.019	183



Balance 30. juni

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	4.522.178	4.631
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.722	24
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.537.900</u>	<u>4.655</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.537.900</u>	<u>4.655</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	580
Udsudte skatteaktiver	319.209	296
Andre tilgodehavender	70.380	12
Periodeafgrænsningsposter	10.529	10
Tilgodehavender i alt	<u>400.118</u>	<u>898</u>
Likvide beholdninger	40.693	287
Omsætningsaktiver i alt	<u>440.811</u>	<u>1.185</u>
Aktiver i alt	<u>4.978.711</u>	<u>5.840</u>



Balance 30. juni

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125
5 Overført resultat	2.318.509	1.288
Egenkapital i alt	2.443.509	1.413
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.930.189	2.084
Selskabsskat	0	63
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.930.189	2.147
Kortfristet del af langfristet gæld	153.653	141
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.991	144
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.643
Selskabsskat	87.551	65
Anden gæld	328.818	280
Periodeafgrænsningsposter	0	7
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	605.013	2.280
Gældsforpligtelser i alt	2.535.202	4.427
Passiver i alt	4.978.711	5.840
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	67.477	63
Andre finansielle omkostninger	125.270	130
	192.747	193

3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	24.608	63
Årets regulering af udskudt skat	-23.324	-24
Regulering af udskudt skat grundet ændring i skatteprocent	0	1
	1.284	40

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. juli 2015	5.977.063	88.974
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. juni 2016	5.977.063	88.974
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	1.346.513	65.393
Årets afskrivninger	108.372	7.859
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	1.454.885	73.252
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	4.522.178	15.722
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	18.400.000	



Noter

5. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	1.287.790
Årets overførte overskud eller underskud	0	64.019
Modtaget koncerntilskud	0	966.700
Egenkapital 30. juni 2016	<u>125.000</u>	<u>2.318.509</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016 kr.</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015 tkr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	153.653	1.315.575	2.083.843	2.225
	<u>153.653</u>	<u>1.315.575</u>	<u>2.083.843</u>	<u>2.225</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.084 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 4.522 tkr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bjarne Eilsborg Holding ApS, CVR-nr. 10 07 76 56, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Gitte Lene Eilsborg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285584226419

IP: 87.57.238.133

2016-11-30 12:03:09Z

NEM ID 

Bjarne Eilsborg (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-435778369116

IP: 87.57.238.133

2016-11-30 12:05:00Z

NEM ID 

Bjarne Eilsborg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-435778369116

IP: 87.57.238.133

2016-11-30 12:05:00Z

NEM ID 

Dan Eilsborg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-318510235614

IP: 87.57.238.133

2016-11-30 12:57:49Z

NEM ID 

Torben B. Petersen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1295939049169

IP: 94.231.96.226

2016-11-30 13:04:06Z

NEM ID 

Bjarne Eilsborg (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-435778369116

IP: 87.57.238.133

2016-11-30 13:10:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OHE6X-MSEVO-7P5V1-A7V10-P0A3N-7TWQ5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>