



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset
Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

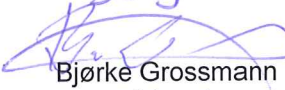
FSR - danske revisorer

BG Ejendomme af 01.01.2002 ApS

Østergade 42, st.tv.
6100 Haderslev

Årsrapport for 2015
14. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 30/5 2016


Bjørke Grossmann
dirigent

CVR-nr. 26 66 88 75

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger:	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Arsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2015 - 31/12-2015	10
Balance pr. 31/12-2015	11
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og - forpligtelser	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>BG Ejendomme af 01.01.2002 ApS Østergade 42, st.tv. 6100 Haderslev</p> <p>CVR-nr.: 26 66 88 75 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme
Antal beskæftigede	1 (2014: 1)
Direktion	Bjørke Grossmann
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 for BG Ejendomme af 01.01.2002 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31. marts 2016

Direktion



Bjørke Grossmann

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i BG Ejendomme af 01.01.2002 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for BG Ejendomme af 01.01.2002 ApS for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 31. marts 2016
Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95



Per Wolff
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, værdiregulering af investeringsaktiver og -passiver, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes huslejeindtægter samt regulering af hensættelser til Grundejernes Investeringsfond. Lejeindtægten indregnes, når den forfalder.

Andre driftsindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter og afgifter, forsikring, el og vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger, lønafhængige omkostninger og andre sociale omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinst og kurstab på lån og udlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 Bjørke Grossmann Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra et forrentningskrav for ejendommene sat i forhold til det forventede driftsafkast i det kommende år. Det forventede driftsafkast beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Forrentningskravet beregnes på grundlag af renten på eksisterende lån og en reguleringsfaktor beregnet for den enkelte ejendom under hensyntagen til ejendommens anvendelse og det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Ubebyggede grunde måles til kostpriser.

Anvendt regnskabspraksis

Installationer i bygninger 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.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Installationer	20 år	0 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under gældsforpligtelser.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse 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 nettorealiseringsværdi.

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 ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under poster "værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2015-31.12.2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	797.465	680.846
1 Personaleomkostninger	-365.205	-247.795
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	432.261	433.051
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-14.513	-17.009
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	0	-75.900
Andre driftsomkostninger	-236.505	-128.980
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	181.243	211.163
Andre finansielle indtægter	65.256	25.780
Andre finansielle omkostninger	-151.794	-170.960
RESULTAT FØR SKAT	94.705	65.983
3 Skat af årets resultat	-45.029	-20.070
ÅRETS RESULTAT	49.676	45.913
 RESULTATDISPONERING		
Det disponible beløb udgør:		
Overført fra tidligere år	4.860.533	4.814.621
Årets resultat	49.676	45.913
Til disposition	4.910.210	4.860.533
 som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	4.910.210	4.860.533
Disponeret i alt	4.910.210	4.860.533

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.243.103	7.314.279
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4 Materielle anlægsaktiver i alt	7.243.103	7.314.279
Anlægsaktiver i alt	7.243.103	7.314.279
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.216	50.591
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	42.220	35.845
Andre tilgodehavender	37.361	9.305
5 Udskudt skatteaktiv	67.751	112.780
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	633.856	568.600
Periodeafgrænsningsposter	18.782	13.908
Tilgodehavender i alt	813.187	791.029
Likvide beholdninger	4.000	0
Omsætningsaktiver i alt	817.187	791.029
AKTIVER I ALT	8.060.289	8.105.308

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	250.000	250.000
Overført resultat	4.910.210	4.860.533
7 Egenkapital i alt.....	5.160.210	5.110.533
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter	1.643.510	1.802.978
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.643.510	1.802.978
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld	162.000	153.000
Kreditinstitutter i øvrigt	700.330	745.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.747	64.204
Skyldig moms og afgifter.....	58.597	49.748
Skyldigt vedrørende personale	96.099	13.089
Øvrig gæld.....	156.797	166.726
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.256.570	1.191.796
Gældsforpligtelser i alt.....	2.900.079	2.994.774
PASSIVER I ALT.....	8.060.289	8.105.308

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	<p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev t.kr. 493 (nom. restgæld t.kr. 287) med pant i ejendommen Naffet 9, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.429 pr. 31. december 2015.</p> <p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev t.kr. 2.600 (nom. restgæld t.kr. 1.514) med pant i ejendommen Toldbodgade 2 A B, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 5.155 pr. 31. december 2015.</p> <p>Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder: Ejerpantebrev nom. t.kr. 400 med pant i ejendommen Toldbodgade 2 A B, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 5.155 pr. 31. december 2015. Ejerpantebrev nom. t.kr. 300 med pant i ejendommen Østergade 40, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 536 pr. 31. december 2015. Ejerpantebrev nom. t.kr. 200 med pant i ejendommen Naffet 9, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.429 pr. 31. december 2015.</p>
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Børke Grossmann Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
1 Personalemkostninger		
Løn og gager	-350.920	-244.550
Andre udgifter til social sikring	-4.914	-1.350
Øvrige personalemkostninger	-9.371	-1.895
Personalemkostninger i alt.....	<u>-365.205</u>	<u>-247.795</u>
2 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Installationer	-14.513	-12.925
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	-4.084
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....	<u>-14.513</u>	<u>-17.009</u>
3 Årets skatter		
Udskudt skat af årets resultat.....	-37.830	-14.648
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....	-7.199	-5.422
Årets skatter i alt	<u>-45.029</u>	<u>-20.070</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	8.744.198	49.000
Tilgang i årets løb.....	17.258	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris, ultimo.....	<u>8.761.455</u>	<u>49.000</u>
Opskrivninger, primo	-1.260.351	0
Årets opskrivninger	-73.921	0
Opskrivninger, ultimo	<u>-1.334.272</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	-169.567	-49.000
Årets afskrivninger	-14.513	0
Af- og nedskrivninger, ultimo.....	<u>-184.080</u>	<u>-49.000</u>
Regnskabsmæssig værdi.....	<u>7.243.103</u>	<u>0</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge senest foreliggende offentlige vurdering udgør kr. 7.982.000.

Ejendommene har i regnskabsåret gennemsnitligt været forrentet med 6,25% og udlejningsgraden har været 93%.

Noter

Note		2015 Kr.	2014 Kr.
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Tilgodehavende hos direktion			
Udlånet er forrentet med 10,1% p.a. Der er stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Lånet er tilbagebetalt i 2016.			
7 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	250.000	0	250.000
Overført resultat	4.860.533	49.676	4.910.210
Egenkapital i alt.....	<u>5.110.533</u>	<u>49.676</u>	<u>5.160.210</u>
Anpartskapitalen består af anparter á 1.000 kr.			
5 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo		-112.780	-132.850
Årets bevægelser		37.830	14.648
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....		7.199	5.422
Udskudt skat overført til tilgodehavender.....		67.751	112.780
Hensættelser til udskudt skat, ultimo		<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....		<u>0</u>	<u>0</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 894.000 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.			