

Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS

**Sindalvej 3
4600 Køge**

CVR-nr. 26 99 08 90

**Årsrapport for 2015/16
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. februar 2017

Jan Ejlertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. februar 2017

Direktion

Jan Ejlertsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til i Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Korsør, den 7. februar 2017

Revisionfirmaet Laila Rasmussen

CVR-nr. 17 79 60 70

Laila Rasmussen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, handel og investering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 600.431, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.940.365.

Vedr. Selskabets ejendomme er det ledelsens hensigt inden for en periode på 1-3 år at afhænde disse ejendomme. Dette har bevirket at regnskabspraksis vedr. udskudt skat er ændret i overensstemmelse hermed med en korrektion på egenkapitalen kr. 972.983 primo.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS
Sindalvej 3
4600 Køge

CVR-nr.: 26 99 08 90
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Hjemsted: Køge

Direktion Jan Ejlertsen

Revisor Revisionfirmaet Laila Rasmussen
Norvangen 3D
4220 Korsør

Pengeinstitut Nordea Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bjergbygade 47 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr..

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger 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 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, efter faktureringsprincip. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokale omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

Jfr. ledelsesberetningen er regnskabspraksis omkring udskudt skat ændret, da ledelsen har til hensigt at sælge selskabets ejendomme.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.513.254	1.394.697
Personaleomkostninger	1	<u>-191.926</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.321.328	1.394.697
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-408.120</u>	<u>-406.977</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		913.208	987.720
Resultat før finansielle poster		913.208	987.720
Finansielle indtægter	2	8.528	51.281
Finansielle omkostninger	3	<u>-131.825</u>	<u>-186.977</u>
Resultat før skat		789.911	852.024
Skat af årets resultat	4	<u>-189.480</u>	<u>-169.597</u>
Årets resultat		<u>600.431</u>	<u>682.427</u>
Foreslået udbytte		300.000	300.000
Overført resultat		<u>300.431</u>	<u>382.427</u>
		<u>600.431</u>	<u>682.427</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.947.681	9.355.801
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>8.947.681</u>	<u>9.355.801</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.947.681</u>	<u>9.355.801</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.003	67.595
Andre tilgodehavender		11.200	20.110
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.579</u>	<u>8.497</u>
Tilgodehavender		<u>89.782</u>	<u>96.202</u>
Værdipapirer		<u>206.165</u>	<u>214.799</u>
Værdipapirer		<u>206.165</u>	<u>214.799</u>
Likvide beholdninger		<u>8.291</u>	<u>20.303</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>304.238</u>	<u>331.304</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.251.919</u></u>	<u><u>9.687.105</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.488.348	4.187.916
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
Ændring i anvendt regnskabspraksis		-972.983	-972.983
Egenkapital	6	<u>3.940.365</u>	<u>3.639.933</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.177.504</u>	<u>1.165.234</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.177.504</u>	<u>1.165.234</u>
Gæld til realkreditinstitutter		515.536	639.968
Andre kreditinstitutter		<u>266.776</u>	<u>451.408</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>782.312</u>	<u>1.091.376</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	316.728	304.820
Kreditinstitutter		36.154	2.401.321
Modtagne forudbetalinger fra kunder		155.157	54.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.285	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.267.585	465.303
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.924	5.979
Selskabsskat		172.847	226.724
Anden gæld		140.058	82.339
Periodeafgrænsningsposter		<u>225.000</u>	<u>225.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.351.738</u>	<u>3.790.562</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.134.050</u>	<u>4.881.938</u>
Passiver i alt		<u>9.251.919</u>	<u>9.687.105</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	153.621	0
Andre omkostninger til social sikring	1.217	0
Andre personaleomkostninger	37.088	0
	<u>191.926</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>8.528</u>	<u>51.281</u>
	<u>8.528</u>	<u>51.281</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	31.831	16.262
Andre finansielle omkostninger	99.973	170.704
Kursreguleringer omkostninger	21	11
	<u>131.825</u>	<u>186.977</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	177.210	199.492
Årets udskudte skat	12.270	-29.895
	<u>189.480</u>	<u>169.597</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2015	<u>14.693.610</u>	<u>250.000</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>14.693.610</u>	<u>250.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	5.337.809	250.000
Årets afskrivninger	<u>408.120</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>5.745.929</u>	<u>250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>8.947.681</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Ændring i anvendt regnskabspra- ksis	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	4.187.917	0	0	4.312.917
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	0	-972.983	-972.983
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015	125.000	4.187.917	0	-972.983	3.339.934
Årets resultat	0	300.431	300.000	0	600.431
Egenkapital 30. september 2016	125.000	4.488.348	300.000	-972.983	3.940.365

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	772.151	649.640	134.104	24.239
Andre kreditinstitutter	624.045	449.400	182.624	0
	1.396.196	1.099.040	316.728	24.239

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtigelser udover udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ejlersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2017 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.099, er der givet pant i grunde og bygninger med kr. 3.585, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 8.948.