



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET BJERGGADE 22 A/S**

**BJERGGADE 22, 4600 KØGE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. november 2017

---

Jørn Rasmussen

**CVR-NR. 27 27 16 42**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |       |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....        | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Ledelsesberetning.....                          | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                          | 8     |
| Balance.....                                    | 9     |
| Noter.....                                      | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 12-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Bjerggade 22 A/S<br>Bjerggade 22<br>4600 Køge   |
|                      | CVR-nr.: 27 27 16 42<br>Stiftet: 21. juli 2003<br>Hjemsted: Køge<br>Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 |
| <b>Bestyrelse</b>    | Jørn Frigast Rasmussen<br>Annelise Rasmussen<br>Jesper Harpsøe Rasmussen<br>Søren Frigast Rasmussen           |
| <b>Direktion</b>     | Jørn Frigast Rasmussen  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Papirfabrikken 34<br>8600 Silkeborg                             |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Kronjylland<br>Søndre Alle 9<br>4600 Køge   |
| <b>Advokat</b>       | ARGUMENT advokatfirma<br>Aalborgvej 57<br>9520 Skørping   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Bjerggade 22 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. november 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jørn Frigast Rasmussen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jørn Frigast Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Annelise Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Jesper Harpsøe Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Søren Frigast Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bjerggade 22 A/S*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjerggade 22 A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 21. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Kloborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter drift og udlejning af udlejningsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

|  | Note | 2016/17<br>kr.  | 2015/16<br>kr.    |
|--|------|-----------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             |      | <b>262.576</b>  | <b>185.942</b>    |
| Personaleomkostninger.....                 | 1    | -363.475        | -416.154          |
| Af- og nedskrivninger.....                 |      | -523.398        | -459.481          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                |      | <b>-624.297</b> | <b>-689.693</b>   |
| Finansielle indtægter.....                 | 2    | 1.036.154       | 281.116           |
| Finansielle omkostninger.....              | 3    | -254.038        | -895.534          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             |      | <b>157.819</b>  | <b>-1.304.111</b> |
| Skat af årets resultat.....                | 4    | -34.948         | 286.538           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                |      | <b>122.871</b>  | <b>-1.017.573</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                 |                   |
| Overført resultat.....                     |      | 122.871         | -1.017.573        |
| <b>I ALT</b> .....                         |      | <b>122.871</b>  | <b>-1.017.573</b> |



## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER  | Note     | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 17.660.187        | 17.998.434        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 1.001.909         | 437.275           |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>18.662.096</b> | <b>18.435.709</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>18.662.096</b> | <b>18.435.709</b> |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... |          | 804.047           | 667.890           |
| Udskudt skatteaktiv.....                         |          | 514.384           | 549.332           |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                 |          | 33.646            | 44.851            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 37.185            | 39.390            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>1.389.262</b>  | <b>1.301.463</b>  |
| Andre værdipapirer.....                          |          | 8.581.840         | 8.504.490         |
| <b>Værdipapirer.....</b>                         |          | <b>8.581.840</b>  | <b>8.504.490</b>  |
| Likvider.....                                    |          | 417.187           | 124.582           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>10.388.289</b> | <b>9.930.535</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>29.050.385</b> | <b>28.366.244</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Aktiekapital.....                                |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført overskud.....                           |          | 7.878.273         | 7.755.402         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>6</b> | <b>8.378.273</b>  | <b>8.255.402</b>  |
| Kreditinstitutter.....                           |          | 0                 | 1.327.000         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>7</b> | <b>0</b>          | <b>1.327.000</b>  |
| Gæld til tilknyttede selskaber.....              |          | 18.031.747        | 17.814.960        |
| Anden gæld.....                                  |          | 2.622.665         | 968.882           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 17.700            | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>20.672.112</b> | <b>18.783.842</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>20.672.112</b> | <b>20.110.842</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>29.050.385</b> | <b>28.366.244</b> |
| Eventualposter mv.                               | 8        |                   |                   |

## NOTER

|  | 2016/17<br>kr.      | 2015/16<br>kr.                          | Note     |
|--|---------------------|---|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                               |                     |   | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2015/16: 1) |                     |   |          |
| Løn og gager.....  | 358.864             | 408.712                                 |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....                 | 4.611               | 7.442                                   |          |
|  | <b>363.475</b>      | <b>416.154</b>                          |          |
| <b>Finansielle indtægter</b>                               |                     |   | <b>2</b> |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                        | 1.036.154           | 281.116                                 |          |
|  | <b>1.036.154</b>    | <b>281.116</b>                          |          |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                            |                     |   | <b>3</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....        | 178.000             | 178.000                                 |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                     | 76.038              | 717.534                                 |          |
|  | <b>254.038</b>      | <b>895.534</b>                          |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                              |                     |   | <b>4</b> |
| Regulering af udskudt skat.....                            | 34.948              | -286.538                                |          |
|  | <b>34.948</b>       | <b>-286.538</b>                         |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                            |                     |   | <b>5</b> |
|  | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |          |
| Kostpris 1. juli 2016.....                                 | 19.935.068          | 852.039                                 |          |
| Tilgang.....   | 0                   | 1.179.785                               |          |
| Afgang.....  | 0                   | -765.000                                |          |
| <b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>                         | <b>19.935.068</b>   | <b>1.266.824</b>                        |          |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....                    | 1.936.634           | 414.764                                 |          |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....   | 0                   | -327.726                                |          |
| Årets afskrivninger .....                                  | 338.247             | 177.877                                 |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....</b>            | <b>2.274.881</b>    | <b>264.915</b>                          |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>            | <b>17.660.187</b>   | <b>1.001.909</b>                        |          |

## NOTER

|  |                        |                         |                      |                        | Note     |
|--|------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|----------|
| <b>Egenkapital</b>   |                        |                         |                      |                        | <b>6</b> |
|  |                        | Aktiekapital            | Overført<br>overskud | I alt                  |          |
| Egenkapital 1. juli 2016.....  |                        | 500.000                 | 7.755.402            | 8.255.402              |          |
| Forslag til årets resultatdisponering.....   |                        |                         | 122.871              | 122.871                |          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>  |                        | <b>500.000</b>          | <b>7.878.273</b>     | <b>8.378.273</b>       |          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                        |                         |                      |                        | <b>7</b> |
|  | 1/7 2016<br>gæld i alt | 30/6 2017<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år   | Restgæld<br>efter 5 år |          |
| Kreditinstitutter.....   | 1.327.000              | 0                       | 0                    | 0                      |          |
|  | <b>1.327.000</b>       | <b>0</b>                | <b>0</b>             | <b>0</b>               |          |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>  |                        |                         |                      |                        | <b>8</b> |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>  |                        |                         |                      |                        |          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med Jørn R. Holding ApS for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. |                        |                         |                      |                        |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bjerggade 22 A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

|  | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Bygninger.....                               | 30-50 år | 0-30 %    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-8 år   | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.