

RBJ Ejendomme A/S

Tværkajen 5
5000 Odense C
CVR-nr. 27399614

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2018

Dirigent

Navn: Christian Bøg Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	8
Balance pr. 30.09.2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RBJ Ejendomme A/S
Tværkajen 5
5000 Odense C

CVR-nr.: 27399614

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Bestyrelse

David Braae Holm, formand
Christian Bøg Jørgensen
Irene Bøg Jørgensen
Henrik Bonde Jacobsen

Direktion

Christian Bøg Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for RBJ Ejendomme 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.02.2018

Direktion

Christian Bøg Jørgensen

Bestyrelse

David Braae Holm
formand

Christian Bøg Jørgensen

Irene Bøg Jørgensen

Henrik Bonde Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RBJ Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RBJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 26.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af et antal bygninger på ejendommene beliggende Svendborgvej 35, Svendborgvej 33, Egelundsvej 17, Stationsvej 18 og Egelykkevej 14.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Gennem regnskabsåret 2016/17 har mellem 6.568 m² og 6.360 m² bygningsareal været lejet ud. Årlig lejeindtægt ved starten af regnskabsåret var 1.327 t.kr. og er med udgangen af året faldet til 1.043 t.kr. To lejere har opsagt lejemål og er fraflyttet, og en ny lejer har indgået lejekontrakt og er tilflyttet.

Villaen på Svendborgvej 33 stod tom i en årrække og er i regnskabsåret blevet revet ned, da genudlejning ikke var rentabelt set i lyset af ejendommens dårlige stand.

Det er selskabets strategi at projektmodne ejendommene med henblik på at planlægge og projektere nybyggeri (boliger og detailhandel) med efterfølgende salg af projektet for øje.

Som følge af denne strategi fortsætter udlejning af lejemål i nuværende stand og uden planlagte forbedringer ud over nødvendig vedligehold.

Samtlige lejemål og lejere bliver forventeligt opsagt af selskabet medio kalenderåret 2019.

Der regnes ikke med nye lejere til de ledige lejemål i perioden op til opsigelsen af nuværende lejere.

Selskabet forventer, den nuværende lejeportefølje fortsætter i 2017/18, og lejeindtægter følgerigt vil være i samme størrelsesorden som ved udgangen af 2016/17 regnskabsåret.

Selskabet har i regnskabsåret afholdt en række omkostninger i forbindelse med projektrådgivning m.m. som del af projektmodning af ejendommene med henblik på det fremtidige salg af ejendommene med byggeret.

Forventet udvikling

Odense Kommune har igangsat etablering af letbanen, som kommer til at forbinde midtbyen, fra Tarup, over centrum, via Rosengårdscentret, Universitet og det kommende Supersygehus med boligområdet i Hjallesø. Der bliver anlagt endestation for letbanen ved nuværende Hjallesø Station (regionaltog), som er nabo til selskabets ejendomme.

Letbanen forventes at komme til at virke som et aktiv for området og skabe en positiv effekt for arbejdspladser, boliger og handel.

Selskabets ledelse forventer, at den igangsatte projektmodning af selskabets ejendomme sammen med effekten af den kommende letbane vil have en positiv effekt på værdien af selskabets ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen særlig usikkerhed, som påvirker indregning og måling i årsrapporten.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, ud over hvad der er beskrevet under hovedaktivitet og forventet udvikling.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		441.103	814
Personaleomkostninger	1	(495.500)	(500)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(159.700)</u>	<u>(160)</u>
Driftsresultat		(214.097)	154
Andre finansielle indtægter	3	0	3
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(148.378)</u>	<u>(233)</u>
Resultat før skat		(362.475)	(76)
Skat af årets resultat	5	<u>69.197</u>	<u>17</u>
Årets resultat		<u>(293.278)</u>	<u>(59)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(293.278)</u>	<u>(59)</u>
		<u>(293.278)</u>	<u>(59)</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		25.324.439	24.790
Materielle anlægsaktiver	6	25.324.439	24.790
Anlægsaktiver		25.324.439	24.790
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		269.160	216
Andre tilgodehavender	7	60.863	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	183
Periodeafgrænsningsposter		32.053	53
Tilgodehavender		362.076	452
Likvide beholdninger		2.322.631	0
Omsætningsaktiver		2.684.707	452
Aktiver		28.009.146	25.242

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		610.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>24.338.700</u>	<u>12.242</u>
Egenkapital		<u>24.948.700</u>	<u>12.742</u>
Udskudt skat		<u>2.437.969</u>	<u>2.507</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.437.969</u>	<u>2.507</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	8.867
Deposita		<u>289.140</u>	<u>298</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>289.140</u>	<u>9.165</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		166.074	12
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.773	198
Anden gæld		<u>151.490</u>	<u>128</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>333.337</u>	<u>828</u>
Gældsforpligtelser		<u>622.477</u>	<u>9.993</u>
Passiver		<u>28.009.146</u>	<u>25.242</u>
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	12.241.978	12.741.978
Kapitalforhøjelse	110.000	12.390.000	12.500.000
Årets resultat	0	(293.278)	(293.278)
Egenkapital ultimo	610.000	24.338.700	24.948.700

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	491.424	500
Andre personaleomkostninger	4.076	0
	495.500	500
Antal ansatte pr. balancedagen	1	
	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	159.700	160
	159.700	160
	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3
	0	3
	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	1
Renteomkostninger i øvrigt	148.378	232
	148.378	233
	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(183)
Ændring af udskudt skat	(69.197)	166
	(69.197)	(17)

Noter

	Grunde og bygninger kr.		
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	26.574.753		
Tilgange	<u>693.980</u>		
Kostpris ultimo	<u>27.268.733</u>		
Af- og nedskrivninger primo	(1.784.594)		
Årets afskrivninger	<u>(159.700)</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.944.294)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.324.439</u>		
		2016/17	2015/16
		kr.	t.kr.
7. Andre tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		<u>60.863</u>	<u>0</u>
		<u>60.863</u>	<u>0</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jorgensen Engineering A/S frem til 24.11.2016 og efterfølgende med RBJ Ejendomme Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 klargøring 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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