

RBJ Ejendomme A/S

CVR-nr. 27 39 96 14

Årsrapport 2015/16

*Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. november 2016.*

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisions påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

RBJ Ejendomme A/S
M.P. Allerups Vej 20
5220 Odense SØ

CVR-nr. 27 39 96 14
Regnskabsår: 1. oktober 2015 – 30. september 2016
Hjemstedskommune: Odense

Telefon 63 13 22 11
Telefax 63 13 22 22

Internet: www.jorgensen.dk
E-mail: jorgensen@jorgensen.dk

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen, formand
David Braae Holm, næstformand
Henrik Bonde Jacobsen
Christian Bøg Jørgensen

Direktion

Jens Nyeng Christiansen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for RBJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

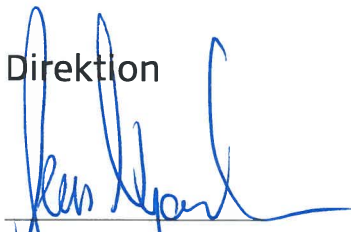
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

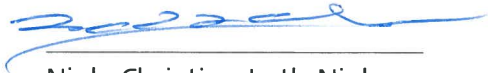
Odense, den 3. november 2016

Direktion

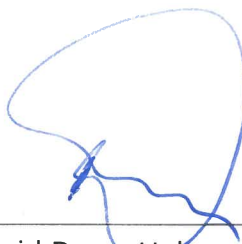


Jens Nyeng Christiansen
Administrerende direktør

Bestyrelse



Niels Christian Leth Nielsen
Formand



David Braae Holm,
Næstformand



Christian Bøg Jørgensen



Henrik Bonde Jacobsen

Den uafhængige revisions påtegning

Til aktionærerne i RBJ Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for RBJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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.

Revisors ansvar og den udførte revision

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er 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 revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 3. november 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af et antal ejendomme beliggende Svendborgvej, Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Gennem sæsonen 2015-2016 har blot 73% af ejendomsmassen været udlejet. Bruttolejeindtægten udgjorde i 2015-2016 tkr. 1.395.

I december 2015 gennemførtes en udbytteudbetaling til moderselskabet i størrelsen 1,0 mio. kr.

Selskabet forventer med den nuværende lejerportefølje også at kunne skabe et resultat i 2016-2017 i niveau med indeværende år.

Forventet udvikling

Odense Kommune arbejder med etablering af en letbane, som fra midtbyen forbinder Rosengårdscentret, Universitetet og det nye sygehus ved motorvejen. Den skal have tilslutning til Svendborgbanen i tilknytning til selskabets ejendomme på Svendborgvej 35, Odense. Letbanens linjeføring er på plads, og det kan konstateres, at anlæggelsen ikke tager areal fra Selskabet. Med letbanen udvides Hjallesø station, og en letbanestation anlægges umiddelbart op til Selskabets ejendom i 2017. Letbanen forventes at komme til at virke som et aktiv for området og skabe en positiv effekt for arbejdspladser, boliger og handel i bydelen. Anlægsloven er vedtaget i februar 2015, og 1. etape er påbegyndt. Det er ledelsens opfattelse, at vedtagelsen vil have en positiv effekt på værdien af Selskabets ejendom, når letbanen indvies i 2020.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Usædvanlige forhold

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som består af huslejer, indregnes i resultatopgørelsen, når fakturering har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

Afskrivninger

Afskrivninger på anlægsaktiver med begrænset brugstid baseres på lineære afskrivninger over aktivernes forventede økonomiske levetid.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld, mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, som 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.

Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Skønnes markedsværdien at have ændret sig væsentligt i forhold til kostprisen, foretages opskrivning til dagsprisen gennem en uafhængig vurdering.

Bygninger afskrives over 50 år baseret på vurderingsværdien pr. 30/9 2003 under hensyntagen til fastsat scrapværdi.

Aktiver med en kostpris under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- alle beløb i 1.000 kr.

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
Nettoomsætning		1.802	2.802
Ejendomsomkostninger		-1.489	-1.542
Bruttoresultat		<u>313</u>	<u>1.260</u>
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1	-160	-160
Driftsresultat		<u>153</u>	<u>1.101</u>
Finansielle indtægter	2	3	0
Finansielle omkostninger	2	-232	-210
Resultat af ordinær primær drift		<u>-76</u>	<u>891</u>
Skat af ordinært resultat	3	17	-199
Årets resultat		<u><u>-59</u></u>	<u><u>691</u></u>
 Resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.000
Overført resultat		-59	-309
		<u>-59</u>	<u>691</u>

Balance 30. september 2016

- alle beløb i 1.000 kr.

	Note	30/9 2016 t.kr.	30/9 2015 t.kr.
Grunde og bygninger	1	24.790	24.950
Materielle anlægsaktiver		24.790	24.950
Tilgodehavende debitorer		216	303
Tilgodehavende koncernskat		183	0
Periodeafgrænsningsposter		53	65
Likvide beholdninger		0	43
Omsætningsaktiver		452	411
Aktiver		25.242	25.360
Aktiekapital	4	500	500
Overført resultat		12.242	12.301
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000
Egenkapital		12.742	13.801
Udskudt skat	5	2.507	2.341
Hensættelser		2.507	2.341
Depositum		298	651
Gæld til realkreditinstitutter	6	8.867	6.367
Langfristede gældsforpligtelser		9.165	7.018
Gæld til realkreditinstitutter	6	490	406
Skyldig koncernskat	3	16	16
Leverandørgæld		12	0
Mellemværende med tilknyttet virksomhed	7	182	1.616
Anden gæld		129	162
Kortfristede gældsforpligtelser		828	2.200
Gældsforpligtelser		9.992	9.218
Passiver		25.242	25.360
Pantsætninger og eventualforpligtelse	8		
Nærtstående parter	9		
Aktionær- og koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

- alle beløb i 1.000 kr.

	Aktie- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 01.10.2015	500	12.301	1.000	13.801
Udbetalt udbytte for 2015/2016	0	0	-1.000	-1.000
Overført resultat	0	-59	0	-59
Egenkapital 30.09.2016	500	12.242	0	12.742

Noter*- alle beløb i 1.000 kr.*

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
Samlet anskaffelsessum 01/10 2015	26.575	26.575
Årets tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum 30/09 2016	26.575	26.575
Afskrivninger 01/10 2015	1.625	1.465
Årets afskrivninger	<u>160</u>	<u>160</u>
Samlede afskrivninger 30/09 2016	1.786	1.626
Regnskabsmæssig værdi 30/09 2016	<u>24.790</u>	<u>24.950</u>
2. Finansielle poster		
Renter fra moderselskabet	<u>3</u>	<u>0</u>
Samlede finansielle indtægter	3	0
Renter til moderselskabet	-1	86
Renter kreditforening	-114	124
Andre finansielle omkostninger	<u>-118</u>	<u>0</u>
Samlet finansielle omkostninger	-232	210
3. Skat af årets resultat		
Koncernskat	-183	16
Effekt af ændrede skattesatser	0	3
Ændring af udskudt skat	<u>166</u>	<u>181</u>
Skat af årets resultat	-17	199

Noter

- alle beløb i 1.000 kr.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 5.000 aktier á kr. 100,00. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Bevægelser på aktiekapitalen i selskabet de seneste 5 år:

Aktiekapital 30/9 2010, kr.	500.000
Aktiekapital 30/9 2016, kr.	500.000

5. Udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	2.507	2.344
Kortfristet gæld (periodeafgrænsningsposter)	0	-3
Udskudt skat	2.507	2.344

6. Prioritetsgæld

Prioritetsgæld forfalder:

Indenfor 1 år	490	406
Mellem 1 og 5 år	1.955	1.655
Efter 5 år	6.911	4.712
Samlet prioritetsgæld	9.356	6.773

Noter

- alle beløb i 1.000 kr.

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
7. Mellemværende med tilknyttet virksomhed		
Gæld til Jorgensen Engineering A/S	-182	-1.616
Gæld til moderselskabet	-182	-1.616
Nettomellemværender tilknyttet virksomhed	-182	-1.616

8. Pantsætninger og eventualforpligtelse

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev i ejendomme på 9.851 mio. kr. pr. 30/9 2016.
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør mio. kr. 24,790.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jorgensen Engineering A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på RBJ Ejendomme A/S:

- Jorgensen Engineering A/S, CVR.nr. 51452216, M.P. Allerupsvej 20, 5220 Odense SØ

Transaktioner mellem nærtstående parter og RBJ Ejendomme A/S:

- Husleje og forrentning af mellemværender

Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsmæssige vilkår.

10. Aktionær- og koncernforhold

Selskabet er 100% ejet af CVR. nr. 51452216 Jorgensen Engineering A/S, Odense.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Jorgensen Engineering A/S.