

B.J. Ejendomme, Aarhus ApS
Ved Lunden 10-12
8230 Åbyhøj
CVR-nr. 27971326

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2016

Dirigent

Navn: Jacob Alexander Kilsgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.06.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	6
Noter	6

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

B.J. Ejendomme, Aarhus ApS
Ved Lunden 10-12
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 27971326
Hjemsted: Aarhus C
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Jacob Alexander Kilsgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for B.J. Ejendomme, Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.12.2016

Direktion

Jacob Alexander Kilsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i B.J. Ejendomme, Aarhus ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B.J. Ejendomme, Aarhus ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Kapitalandelene i tilknyttede virksomhed er indregnet til 538.538 kr. og tilgodehavende hos tilknyttede virksomhed med 468.970 kr. Årsrapporten for 2015/16 for den tilknyttede virksomhed er aflagt med forbehold for going concern og afkræftende konklusion. Hermed tager vi derfor forbehold for værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomhed samt tilgodehavendet hos tilknyttede virksomhed.

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at vi under vores gennemgang har konstateret, at selskabet har ydet lån til selskabets anpartshaver i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er nærmere beskrevet i note 10.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Aarhus, den 20.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 628 t.kr., hvorefter egenkapitalen udgør 1.219 t.kr. Årets udvikling vurderes utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ledelsen har valgt at indregne kapitalandele i tilknyttet virksomhed samt tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder til kurs 100, trods årsrapporten for 2015/16 har en påtegning med forbehold for selskabets evne til at fortsætte driften under nuværende kreditfaciliteter. Ledelsen forventer at kunne opretholde forholdene til at sikre den fortsatte drift, men usikkerheden herom er stadig til stede.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket driftsomkostninger til investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang. 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 administrationen af virksomhedens primære aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, 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 samt renteomkostninger vedrørende realkreditlån 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.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af

Anvendt regnskabspraksis

kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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,

Anvendt regnskabspraksis

der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetaling af leje samt depositum fra lejere.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		486.106	490.261
Personaleomkostninger	1	(1.635)	(1.725)
Driftsresultat		484.471	488.536
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(894.030)	108.094
Andre finansielle indtægter	2	113.562	18.798
Andre finansielle omkostninger	3	(266.194)	(274.491)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(562.191)	340.937
Skat af ordinært resultat	4	(65.995)	(50.284)
Årets resultat		<u>(628.186)</u>	<u>290.653</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		50.600	50.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(894.030)	127.893
Overført resultat		215.244	112.160
		<u>(628.186)</u>	<u>290.653</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		13.200.000	13.200.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>13.200.000</u>	<u>13.200.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		538.538	1.432.568
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>538.538</u>	<u>1.432.568</u>
Anlægsaktiver		<u>13.738.538</u>	<u>14.632.568</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		468.970	648
Andre tilgodehavender		0	72.866
Tilgodehavender		<u>468.970</u>	<u>73.514</u>
Likvide beholdninger		<u>37.856</u>	<u>411.108</u>
Omsætningsaktiver		<u>506.826</u>	<u>484.622</u>
Aktiver		<u><u>14.245.364</u></u>	<u><u>15.117.190</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		388.538	1.282.568
Overført overskud eller underskud		654.372	544.128
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.600	50.600
Egenkapital		<u>1.218.510</u>	<u>2.002.296</u>
Udskudt skat		690.674	690.674
Hensatte forpligtelser		<u>690.674</u>	<u>690.674</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.675.335	10.685.261
Deposita		603.726	518.886
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>11.279.061</u>	<u>11.204.147</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	90.000	90.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.145	0
Skyldig selskabsskat		95.380	67.010
Anden gæld		863.594	1.063.063
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.057.119</u>	<u>1.220.073</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.336.180</u>	<u>12.424.220</u>
Passiver		<u>14.245.364</u>	<u>15.117.190</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	125.000	1.282.568	544.128	50.600
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(50.600)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(105.000)	0
Årets resultat	0	(894.030)	215.244	50.600
Egenkapital ultimo	125.000	388.538	654.372	50.600
				I alt kr.
Egenkapital primo				2.002.296
Udbetalt ordinært udbytte				(50.600)
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(105.000)
Årets resultat				(628.186)
Egenkapital ultimo				1.218.510

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	0	90
Andre personaleomkostninger	<u>1.635</u>	<u>1.635</u>
	<u>1.635</u>	<u>1.725</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.111	18.759
Renteindtægter i øvrigt	<u>100.451</u>	<u>39</u>
	<u>113.562</u>	<u>18.798</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>266.194</u>	<u>274.491</u>
	<u>266.194</u>	<u>274.491</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	73.096	50.284
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(7.101)</u>	<u>0</u>
	<u>65.995</u>	<u>50.284</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>10.019.850</u>
Kostpris ultimo		<u>10.019.850</u>
Opskrivninger primo		<u>3.180.150</u>
Opskrivninger ultimo		<u>3.180.150</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>13.200.000</u>

Noter

	Kapitalan- dele i tilknyt- tede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	150.000
Kostpris ultimo	150.000
Opskrivninger primo	1.282.568
Andel af årets resultat	(894.030)
Opskrivninger ultimo	388.538
Regnskabsmæssig værdi ultimo	538.538
	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:	
Kilsgaard Eyewear ApS	80,0

	Forfald inden for 12 måne- der 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måne- der 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	90.000	90.000	10.675.335	9.900.000
Deposita	0	0	603.726	0
	90.000	90.000	11.279.061	9.900.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 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.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens gæld til Sydbank. Kautionen er maksimeret til 1.500 t.kr. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 5.994 t.kr. pr. balancedagen.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

Selskabets prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.200 t.kr.

	<u>Rentefod</u> %	<u>Optaget og tilbagebetalt i året</u> kr.
10. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret		
Direktion	10,05	<u>105.000</u>
		<u>105.000</u>

Den bogførte rente på det ulovlige lån udgør for 2015/2016 en indtægt på 1.026 kr.