

B.J. Ejendomme, Aarhus ApS

L.P. Bechs Vej 5
8240 Risskov
CVR-nr. 27971326

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.10.2019

Dirigent

Navn: Jacob Alexander Kilsgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

B.J. Ejendomme, Aarhus ApS
L.P. Bechs Vej 5
8240 Risskov

CVR-nr.: 27971326

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

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 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.10.2019

Direktion

Jacob Alexander Kilsgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i B.J. Ejendomme, Aarhus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B.J. Ejendomme, Aarhus ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 11.10.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 613 t. kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 3, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		962.159	996.392
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(227.471)
Andre finansielle omkostninger		<u>(175.690)</u>	<u>(221.799)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		786.469	547.122
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>2.300.000</u>
Resultat før skat		786.469	2.847.122
Skat af årets resultat	2	<u>(173.056)</u>	<u>(677.755)</u>
Årets resultat		<u>613.413</u>	<u>2.169.367</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		54.000	0
Overført resultat		<u>559.413</u>	<u>2.169.367</u>
		<u>613.413</u>	<u>2.169.367</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		<u>17.900.000</u>	<u>17.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.900.000</u>	<u>17.900.000</u>
Anlægsaktiver		<u>17.900.000</u>	<u>17.900.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.775	173.800
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>1.390</u>
Tilgodehavender		<u>125.775</u>	<u>175.190</u>
Likvide beholdninger		<u>270.366</u>	<u>97.978</u>
Omsætningsaktiver		<u>396.141</u>	<u>273.168</u>
Aktiver		<u>18.296.141</u>	<u>18.173.168</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.671.293	3.111.880
Forslag til udbytte for regnskabsåret		54.000	0
Egenkapital		<u>3.850.293</u>	<u>3.236.880</u>
Udskudt skat		1.724.672	1.724.672
Hensatte forpligtelser		<u>1.724.672</u>	<u>1.724.672</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.441.850	10.523.928
Skyldig selskabsskat		161.056	161.755
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>10.602.906</u>	<u>10.685.683</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	82.078	81.268
Deposita		456.187	516.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.250	19.250
Skyldig selskabsskat		151.755	0
Anden gæld		1.409.000	1.909.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.118.270</u>	<u>2.525.933</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.721.176</u>	<u>13.211.616</u>
Passiver		<u>18.296.141</u>	<u>18.173.168</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.111.880	0	3.236.880
Årets resultat	0	559.413	54.000	613.413
Egenkapital ultimo	125.000	3.671.293	54.000	3.850.293

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	173.056	171.755
Ændring af udskudt skat	<u>0</u>	<u>506.000</u>
	<u>173.056</u>	<u>677.755</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>10.019.850</u>
Kostpris ultimo	<u>10.019.850</u>
Opskrivninger primo	<u>7.880.150</u>
Opskrivninger ultimo	<u>7.880.150</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.900.000</u>

Selskabets investeringsejendomme omfatter 9 ejerlejligheder beliggende i Aarhus, som anvendes til privat boligudlejning. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Da udlejningen sker til private er samtlige lejekontrakter indgået med et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Udlejningsgraden har for året været 100 %, hvilket ligeledes er det forventede niveau for det kommende år. Den årlige gennemsnitsleje har for indeværende år udgjort 1.822 kr./m² (1.767 kr./m² sidste år). Det anvendte afkastkrav i beregningen udgør 3,76 % pr. 30.06.2019 (3,69 % pr. 30.06.2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 2.103 t.kr. Investeringsejendommene er værdiansat til 17.900 t.kr., hvilket omregnet svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 35.944. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	82.078	81.268	10.441.850	10.105.960
Skyldig selskabsskat	0	0	161.056	0
	82.078	81.268	10.602.906	10.105.960

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerforeningerne tilknyttet selskabets ejendomme har førsteprioritetspant i selskabets ejendomme. Den maksimale hæftelse udgør 358 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.900 t. kr.

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.

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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering 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 virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til prioritetsgæld og anden gæld 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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