

## **B.J. Ejendomme, Aarhus ApS**

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

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.11.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jacob Alexander Kilsgaard

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 27971326

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### 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 01.07.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.11.2017

### **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 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Uden at tage forbehold for årsregnskabet skal vi oplyse, at vi under vores gennemgang har konstateret, at selskabet har ydet lån til selskabets anpartshaver, hvilket er i strid med selskabslovens § 210, stk. 1., hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Det ulovlige lån er indfriet i regnskabsåret.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 24.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 23304

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

### 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>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>514.805</b>	<b>486.106</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(1.635)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>514.805</b>	<b>484.471</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.038.538)	(894.030)
Andre finansielle indtægter	2	4.911	113.562
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(302.227)</u>	<u>(266.194)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(1.821.049)</b>	<b>(562.191)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.400.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>578.951</b>	<b>(562.191)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(576.608)</u>	<u>(65.995)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.343</u></b>	<b><u>(628.186)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	50.600
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(388.538)	(894.030)
Overført resultat		<u>390.881</u>	<u>215.244</u>
		<b><u>2.343</u></b>	<b><u>(628.186)</u></b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>	<b>2015/16</b> <b>kr.</b>
Investeringsejendomme		<u>15.600.000</u>	<u>13.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>15.600.000</u></b>	<b><u>13.200.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>538.538</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>0</u></b>	<b><u>538.538</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>15.600.000</u></b>	<b><u>13.738.538</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		150.228	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	468.970
Andre tilgodehavender		<u>241.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>391.228</u></b>	<b><u>468.970</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>37.856</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>391.228</u></b>	<b><u>506.826</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>15.991.228</u></b>	<b><u>14.245.364</u></b>

## Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	388.538
Overført overskud eller underskud		942.513	654.372
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	50.600
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.067.513</u></b>	<b><u>1.218.510</u></b>
Udskudt skat		1.218.672	690.674
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.218.672</u></b>	<b><u>690.674</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.605.198	10.675.335
Skyldig selskabsskat		23.610	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>10.628.808</u></b>	<b><u>10.675.335</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	80.465	90.000
Bankgæld		2.406.587	0
Deposita		427.230	603.726
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.250	19.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		43.899	33.550
Skyldig selskabsskat		57.403	95.380
Anden gæld		41.401	810.794
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.076.235</u></b>	<b><u>1.660.845</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.705.043</u></b>	<b><u>12.336.180</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.991.228</u></b>	<b><u>14.245.364</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	388.538	654.372	50.600
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(50.600)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(102.740)	0
Årets resultat	0	(388.538)	390.881	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>942.513</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				1.218.510
Udbetalt ordinært udbytte				(50.600)
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(102.740)
Årets resultat				2.343
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>1.067.513</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	0	1.635
	<b>0</b>	<b>1.635</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	13.111
Renteindtægter i øvrigt	4.911	100.451
	<b>4.911</b>	<b>113.562</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	302.227	266.194
	<b>302.227</b>	<b>266.194</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	48.610	73.096
Ændring af udskudt skat	527.998	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	(7.101)
	<b>576.608</b>	<b>65.995</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investe-</b>
Kostpris primo		<b>rings-</b>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
		<u>10.019.850</u>
		<b>10.019.850</b>
Opskrivninger primo		3.180.150
Årets opskrivninger		2.400.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>5.580.150</u>
		<b>5.580.150</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>15.600.000</u>
		<b>15.600.000</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendomme omfatter 9 ejerlejligheder beliggende i Aarhus, som anvendes til privatudlejning. 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 %. Den årlige gennemsnitsleje udgør 1.700 kr./m<sup>2</sup>. Afkastkravet udgør 4,09 % pr. 30.06.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 1.698 t.kr. Investeringsejendommene er værdiansat til 15.600 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	150.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>150.000</b>
Opskrivninger primo	388.538
Årets nedskrivninger	(388.538)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivninger	(150.000)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(150.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>
	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:	
Selskabet af 31. januar 2017 ApS	80,0

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	80.465	90.000	10.605.198	10.356.000
Skyldig selskabsskat	0	0	23.610	0
	<b>80.465</b>	<b>90.000</b>	<b>10.628.808</b>	<b>10.356.000</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.600 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, dog med enkelte reklassifikationer.

### 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

### 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 ledelsesmedlemmer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra 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.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt



## Anvendt regnskabspraksis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

### 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 nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### 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.