
Ejendomsselskabet BJ ApS

Skyggevej 8, 7441 Bording

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 27 98 06 00

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
27/5 2021

Jan Gydesen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet BJ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 27. maj 2021

Direktion

Jan Gydesen

Brian Overgaard Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet BJ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet BJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 27. maj 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet BJ ApS
Skyggevej 8
7441 Bording

CVR-nr.: 27 98 06 00
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Ikast-Brande

Direktion

Jan Gydesen
Brian Overgaard Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		522.260	496.974
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-172.709</u>	<u>-172.709</u>
Resultat før finansielle poster		349.551	324.265
Finansielle omkostninger	2	<u>-123.291</u>	<u>-126.395</u>
Resultat før skat		226.260	197.870
Skat af årets resultat	3	<u>-77.022</u>	<u>-70.774</u>
Årets resultat		<u>149.238</u>	<u>127.096</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>149.238</u>	<u>127.096</u>
		<u>149.238</u>	<u>127.096</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		10.038.267	10.210.976
Materielle anlægsaktiver	4	10.038.267	10.210.976
Anlægsaktiver		10.038.267	10.210.976
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	18.314
Andre tilgodehavender		1.635	1.635
Tilgodehavender		1.635	19.949
Likvide beholdninger		315.507	232.575
Omsætningsaktiver		317.142	252.524
Aktiver		10.355.409	10.463.500

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.443.147	2.293.910
Egenkapital		2.568.147	2.418.910
Gæld til realkreditinstitutter		4.711.362	5.054.986
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.711.362	5.054.986
Gæld til realkreditinstitutter	5	320.000	300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.246.614	1.221.950
Gæld til associerede virksomheder		1.246.614	1.221.950
Selskabsskat		77.022	70.774
Deposita		185.406	168.950
Anden gæld		244	5.980
Kortfristede gældsforpligtelser		3.075.900	2.989.604
Gældsforpligtelser		7.787.262	8.044.590
Passiver		10.355.409	10.463.500
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.293.909	2.418.909
Årets resultat	0	149.238	149.238
Egenkapital 31. december	125.000	2.443.147	2.568.147

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme, samt udlejning af disse.

	2020 DKK	2019 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	24.664	23.960
Renteomkostninger associerede virksomheder	24.664	23.960
Andre finansielle omkostninger	73.963	78.475
	123.291	126.395

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	77.022	70.774
	77.022	70.774

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	10.591.320
Kostpris 31. december	10.591.320
Opskrivninger 1. januar	1.478.550
Opskrivninger 31. december	1.478.550
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.858.894
Årets afskrivninger	172.709
Ned- og afskrivninger 31. december	2.031.603
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.038.267

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.431.363	3.854.986
Mellem 1 og 5 år	1.279.999	1.200.000
Langfristet del	<u>4.711.362</u>	<u>5.054.986</u>
Inden for 1 år	<u>320.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>5.031.362</u>	<u>5.354.986</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.038.267	10.210.976
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NIMA 1 Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet BJ ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter indregnes når fordele og risici overgået til køber, lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, reklame og administration mv.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	30-35 år
------------------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 30.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.