

BTJ Ejendomme ApS

**Hvidelvej 11
7400 Herning**

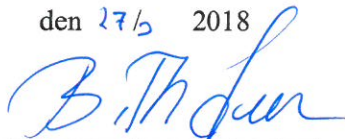
CVR-nr. 28 12 62 98

ÅRSRAPPORT

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 27/5 2018



Bente Ringaa Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for BTJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Herning, den 27/3 2018

Direktion



Bente Ringaa Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BTJ Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BTJ Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

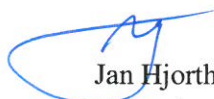
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 27/5 2018

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

Selskabsoplysninger

Selskabet

BTJ Ejendomme ApS
Hvidelvej 11
7400 Herning

Telefon: 97 12 06 06

CVR-nr.: 28 12 62 98

Stiftet: 14. oktober 2004

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Bente Ringaa Jensen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Jan Hjorth, statsaut. revisor

Jonas Langhoff, revisor, cand. merc. aud.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af grundareal og drift af skovejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og årets udvikling og resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for BTJ Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt indtægter fra skovdrift og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet BTJ Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives

Anvendt regnskabspraksis

ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	95%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15 år	0%

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et ”Tilgodehavende sambeskatningsbidrag” eller ”Skyldigt sambeskatningsbidrag.”

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2017	2016 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	-37.257	71
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-29.166	-31
DRIFTSRESULTAT	-66.423	40
Andre finansielle indtægter.....	1.671	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-20.100	-19
Andre finansielle omkostninger.....	-29.977	-33
RESULTAT FØR SKAT	-114.829	-11
1 Skat af årets resultat.....	31.100	8
ÅRETS RESULTAT	-83.729	-3
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-83.729	-3
DISPONERET I ALT	-83.729	-3

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger	5.851.384	5.880
Materielle anlægsaktiver	5.851.384	5.880
ANLÆGSAKTIVER	5.851.384	5.880
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	27.300	4
Andre tilgodehavender	141.489	171
Udskudt skatteaktiv	27.200	24
Tilgodehavender	195.989	199
OMSÆTNINGSAKTIVER	195.989	199
AKTIVER	6.047.373	6.079

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	171.851	255
4 EGENKAPITAL.....	296.851	380
Prioritetsgæld.....	2.053.000	2.053
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.053.000	2.053
Kreditinstitutter.....	54	7
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.500	8
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.689.968	3.630
Anden gæld.....	0	1
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.697.522	3.646
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	5.750.522	5.699
PASSIVER.....	6.047.373	6.079
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016 kr. 1.000
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-3.800	-4
Koncernintern skat.....	-27.300	-4
	<u>-31.100</u>	<u>-8</u>
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2017.....		5.987.493
Årets tilgang.....		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2017		<u>5.987.493</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017.....		-106.943
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		-29.166
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		<u>-136.109</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>5.851.384</u>
		2016
	2017	kr. 1.000
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	27.300	4
	<u>27.300</u>	<u>4</u>

Noter

	1/1 2017	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2017
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	255.580	-83.729	171.851
	380.580	-83.729	296.851

	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.053.000	2.053.000	1.980.038
	2.053.000	2.053.000	1.980.038

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

En af selskabets grunde er forurennet. Forpligtelsen til oprensning er ikke aktuel, hvorfor forpligtelsens størrelse ikke kan opgøres tilstrækkelig pålidelig.

Herudover andrager Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i skovejendom til sikkerhed for prioritetsgæld. Pantets restgæld udgør kr. 2.053.000 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv er kr. 5.301.384.

Herudover andrager pantsætninger og sikkerhedsstillelse kr. 0.