

Bjørk Properties ApS

Rådsherrevej 8, 9000 Aalborg
CVR-nr. 28 88 43 11

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Lars Bjørk
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Bjork Properties ApS
c/o Lars Bjork
Rådsherrevej 8
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 28 88 43 11

Direktion

Lars Bjork

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordjyske Bank
Spar Nord Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Bjork Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

Direktionen

Lars Bjørk

Til kapitalejeren i Bjork Properties ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Bjork Properties ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom m.v.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 5.120.002 mod DKK 2.300.330 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.971.634.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 5,9 mio. DKK (2014: 3,2 mio. DKK).

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 samt balance pr. 31.12.15.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	1.040.501	1.335.037
1 Personalemkostninger	-30.994	0
	1.009.507	1.335.037
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.969.168	3.237.010
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-1.130.664
	6.978.675	3.441.383
2 Andre finansielle indtægter	63.714	1.548
3 Andre finansielle omkostninger	-476.487	-619.743
	-412.773	-618.195
	6.565.902	2.823.188
Skat af årets resultat	-1.445.900	-522.858
	5.120.002	2.300.330
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	5.120.002	2.300.330
I alt	5.120.002	2.300.330

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	31.300.000	25.200.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	31.300.000	25.200.000
	Anlægsaktiver i alt	31.300.000	25.200.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.299	47.906
	Periodeafgrænsningsposter	15.271	19.649
	Tilgodehavender i alt	62.570	67.555
	Likvide beholdninger	1.023.180	767.696
	Omsætningsaktiver i alt	1.085.750	835.251
	Aktiver i alt	32.385.750	26.035.251

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	13.846.634	8.726.632
	5 Egenkapital i alt	13.971.634	8.851.632
	Hensættelser til udskudt skat	2.236.500	790.600
	Hensatte forpligtelser i alt	2.236.500	790.600
	Gæld til realkreditinstitutter	14.049.110	14.201.779
	6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.049.110	14.201.779
	6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	145.000	200.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.012	40.725
	Selskabsskat	0	138.058
	Anden gæld	1.918.494	1.812.457
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.128.506	2.191.240
	Gældsforpligtelser i alt	16.177.616	16.393.019
	Passiver i alt	32.385.750	26.035.251

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015 førtidsimplementeret reglerne i årsregnskabsloven omkring "måling af gæld til amortiseret kostpris".

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet indregner pr. 31.12.15 gælden til amortiseret kostpris, hvor tidligere år er indregnet til dagsværdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser er sammenligningstal ikke tilrettet.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 0,4 mio. DKK og egenkapitalen pr. 31.12.15 nedjusteres med 0,3 mio. DKK. Balancesummen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom indtægtsføres i henhold til faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt låneomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	30.994	0
I alt	30.994	0

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.413	0
Øvrige finansielle indtægter	60.301	1.548
I alt	63.714	1.548

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	317	10.615
Øvrige finansielle omkostninger	476.170	609.128
I alt	476.487	619.743

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	20.059.040	105.000
Tilgang i året	130.832	0
Kostpris pr. 31.12.15	20.189.872	105.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	5.140.960	0
Opskrivninger i året	5.969.168	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	11.110.128	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	105.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	105.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	31.300.000	0

Investeringsjendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,0% (2014: 6%).

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	426.302
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	6.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.300.330
Saldo pr. 31.12.14	125.000	8.726.632

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	125.000	8.726.632
Forslag til resultatdisponering	0	5.120.002
Saldo pr. 31.12.15	125.000	13.846.634

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	145.000	13.016.555	14.194.110	14.401.779
I alt	145.000	13.016.555	14.194.110	14.401.779

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Bjerk Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.865 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.300.