



BBJ - Hjortsø ApS

**Gl. Skovvej 38
4470 Svebølle**

CVR-nr 28 89 29 26

**ÅRSRAPPORT
2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	6
---------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for BBJ - Hjortsø 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svebølle, den 19. december 2016

Direktion

Bruno Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BBJ - Hjortsø ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BBJ - Hjortsø ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

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 vor 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ledelsen har vurderet selskabets investeringsejendomme til t.kr. 87.733 (jf. note 5). Under hensynstagen til ejendoms- og finansmarkedets aktuelle situation kan der være usikkerhed omkring værdiansættelsen.

Allerød, den 19. december 2016

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93

Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	BBJ - Hjortsø ApS Gl. Skovvej 38 4470 Svebølle
	CVR-nr: 28 89 29 26 Stiftet: 1. juli 2005 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Bruno Jensen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	Advokatfirmaet Klaus Sell Ahlgade 23A 4281 Gørlev
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for BBJ - Hjortsø ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hjortsø Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten og nettoopskrivninger efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Nettorealisationsevnen for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen på ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdireguleringer af investeringsejendomme.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	7.401.538	7.220
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-2.545.280	-2.535
Andre eksterne omkostninger	-433.204	-376
BRUTTORESULTAT	4.423.054	4.309
2 Personaleomkostninger	-819.996	-621
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-35.675	-36
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	3.567.383	3.652
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	133.926	39
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-268.889	348
DRIFTSRESULTAT	3.432.420	4.039
Andre finansielle indtægter	44.700	30
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	55.800	40
Andre finansielle omkostninger	-1.139.369	-1.291
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.393.551	2.818
4 Skat af årets resultat	-574.154	-608
ÅRETS RESULTAT	1.819.397	2.210
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.819.397	2.210
DISPONERET I ALT	1.819.397	2.210



Balance 30. september
AKTIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger	87.733.179	87.749
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.700	84
Materielle anlægsaktiver	87.781.879	87.833
ANLÆGSAKTIVER	87.781.879	87.833
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	58.850	28
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	287.845	0
Andre tilgodehavender	1.983.967	950
Periodeafgrænsningsposter	179.157	193
Tilgodehavender	2.509.819	1.171
Likvide beholdninger	3.227	4
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.513.046	1.175
AKTIVER	90.294.925	89.008



Balance 30. september
PASSIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Virksomhedskapital	328.000	328
Overført resultat	20.702.136	18.883
5 EGENKAPITAL	21.030.136	19.211
Hensættelse til udskudt skat	2.224.798	2.193
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.224.798	2.193
Gæld til realkreditinstitutter	60.217.321	60.901
Kreditinstitutter	1.234.731	1.632
Selskabsskat	543.048	0
6 Langfristede gældsforpligtelser	61.995.100	62.533
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.420.403	1.411
Kreditinstitutter	1.590.786	1.306
Modtagne forudbetalinger fra kunder	59.738	135
Leverandører af varer og tjenesteydelser	164.040	82
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	474
Selskabsskat	0	1
Anden gæld	1.644.265	1.520
Periodeafgrænsningsposter	165.659	142
Kortfristede gældsforpligtelser	5.044.891	5.071
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	67.039.991	67.604
PASSIVER	90.294.925	89.008
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	
1 Selskabets hovedaktivitet			
Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning samt køb og salg af ejendomme.			
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	799.628	592	
Andre omkostninger til social sikring	20.368	29	
	819.996	621	
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.675	36	
	35.675	36	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat	543.048	557	
Regulering af udskudt skat	31.106	51	
	574.154	608	
5 Egenkapital			
	1/10 2015	Forslag til resultatdisponering	30/9 2016
Virksomhedskapital	328.000	0	328.000
Overført resultat	18.882.739	1.819.397	20.702.136
	19.210.739	1.819.397	21.030.136
Anpartskapitalen er fordelt således:			
328 anparter á nom 1.000 kr.			328.000
			328.000



Noter

	Restgæld 30/ 9 2016	Dagsværdi 30/9 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	61.019.167	61.179.833	962.512	51.017.315
Kreditinstitutter	1.692.622	1.692.622	457.891	0
Selskabsskat	543.048	543.048	0	0
	63.254.837	63.415.503	1.420.403	51.017.315

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t. kr. 61.179, er der givet pant stort t. kr. 66.826 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t. kr. 87.733.

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter i øvrigt t. kr. 1.679, er der tinglyst ejerpantebreve for t. kr. 4.700 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t. kr. 22.402.

Der er tinglyst anden pant vedr. ejerforeninger m.v. for t. kr. 90 i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til finansieringsselskab, t.kr. 13, er afgivet ejendomsforbehold i biler med en regnskabsmæssig værdi på t. kr. 41.