

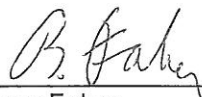
**BJ Invest Horsens ApS
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens
CVR-nr.: 29 39 41 48**

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

17/6 2016



Børge Faber
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

BJ Invest Horsens ApS
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

CVR nr.: 29 39 41 48
Stiftelsesdato: 20. februar 2006
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jonna Faber
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

Børge Faber
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

Advokat

Advokatgruppen
Emil Møllers Gade 41, 1. sal
8700 Horsens

Elvang & Partnere
Søndergade 28, 1 tv.
8700 Horsens

Pengeinstitut

Handelsbanken
Høegh Guldbergs Gade 3 A
8700 Horsens

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C
8700 Horsens

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for BJ Invest Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17/6 2016

Direktion


Jonna Faber


Børge Faber

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af BJ Invest Horsens ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BJ Invest Horsens ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Der henvises til årsregnskabets note 1, hvor der er redegjort for selskabets økonomiske stilling og stillet forslag til retablering af kapitalen via egen indtjening.

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til omtale i årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for forventningerne til en fremtidig indtjening, der er en forudsætning for værdien af det indregnede skatteaktiv på kr. 175.000 i balancen.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Horsens, den

17/6 2016


Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421



Frank Lyng Jensen
Registreret revisor



/Lone Steensbjerre
Registreret revisor

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel og investering.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til gennemsnitligt 6,25%. Dette svarer til det generelle afkast for ældre boligejendomme i god stand og med god beliggenhed i Horsens Kommune. Dagsværdien er fastsat og evt. reguleret pr. 31. december 2015 for hver enkelt ejendom.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Der er dog generelt en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening, idet ejendommen dels forventes at kunne fastholde det nuværende indtjeningsniveau, der er overskudsgivende før rente, dels forventes at kunne fastholde nuværende værdi i en afkastbaseret værdiberegning og dermed ikke udløse yderligere negative værdireguleringer.

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 BJ Invest Horsens ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Resultatopgørelse

1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
Resultat af udlejningsejendomme	440.602	444.799
Andre driftsindtægter	0	137.283
Andre eksterne omkostninger	-177.035	-56.472
Bruttoresultat	263.567	525.610
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	263.567	525.610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-308.900	177.100
Andre finansielle omkostninger	-191.381	-190.930
Ordinært resultat før skat	-236.714	511.780
Skat af årets resultat	42.000	-132.000
Årets resultat	-194.714	379.780
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-194.714	379.780
Disponeret i alt	-194.714	379.780

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

	2015	2014
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	6.068.200	6.377.100
	6.068.200	6.377.100
Materielle anlægsaktiver i alt.....	6.068.200	6.377.100
Anlægsaktiver i alt.....	6.068.200	6.377.100
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	6.135	5.261
Skatteaktiv	175.000	133.000
Periodeafgrænsningsposter	4.863	4.800
	185.998	143.061
Tilgodehavender i alt.....	185.998	143.061
Likvide beholdninger	856.190	753.767
Omsætningsaktiver i alt.....	1.042.188	896.828
Aktiver i alt	7.110.388	7.273.928

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

	2015	2014
Egenkapital		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-987.197	-792.482
4 Egenkapital.....	-862.197	-667.482
Gældsforpligtelser		
Gældsbreve	3.578.556	3.777.364
Kreditinstitutter.....	3.348.683	3.476.609
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	6.927.239	7.253.973
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	327.309	325.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.250	18.750
Øvrig anden gæld	686.787	334.310
Moms og afgifter	0	9.368
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.045.346	687.437
Gældsforpligtelser i alt	7.972.585	7.941.410
Passiver i alt.....	7.110.388	7.273.928
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Selskabet forventer at kunne retablere den tabte kapital ved egen indtjening, idet ejendommen dels forventes at kunne fastholde det nuværende indtjeningsniveau, der er overskudsgivende før rente, dels forventes at kunne fastholde nuværende værdi i en afkastbaseret værdiberegning og dermed ikke udløse yderligere negative værdireguleringer.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til gennemsnitligt 6,25%. Dette svarer til det generelle afkast for ældre boligejendomme i god stand og med god beliggenhed i Horsens Kommune. Dagsværdien er fastsat og evt. reguleret pr. 31. december 2015 for hver enkelt ejendom.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Der er dog generelt en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	Investeringsejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	4.470.000
Kostpris 31. december 2015	4.470.000
Opskrivninger, primo	1.907.100
Opskrivninger 31. december 2015	1.907.100
Årets af-/nedskrivninger.....	-308.900
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-308.900
Materielle anlægsaktiver i alt.....	6.068.200

Noter

4 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-792.483	-194.714	-987.197
	<u>-667.483</u>	<u>-194.714</u>	<u>-862.197</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 31.12.2015	Dagsværdi 31.12.2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gældsbreve	3.777.365	3.777.365	198.809	2.783.320
Kreditinstitutter.....	3.477.183	3.477.183	128.500	2.809.900
	<u>7.254.548</u>	<u>7.254.548</u>	<u>327.309</u>	<u>5.593.220</u>

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken er der givet pant i ejendommen Frederiksgade 23B, Horsens med to ejerpantebreve for i alt kr. 4.500.000. Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 6.068.200.