

Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S

Tempovej 42-50, 2750 Ballerup

CVR-nr. 30 52 11 37

Årsrapport for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den /



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 22. august 2016

Direktion

Bertil Jardorf

Bestyrelse

Ulrik Jardorf
formand

Stefan Jardorf

Bertil Jardorf

Rene Jardorf

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 22. august 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S Tempovej 42-50 2750 Ballerup
	CVR-nr.: 30 52 11 37 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 11. februar 2008 Hjemsted: Ballerup
Bestyrelse	Ulrik Jardorf, formand Bertil Jardorf Rene Jardorf Stefan Jardorf
Direktion	Bertil Jardorf
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i udlejning af den af selskabet ejede ejendom til såvel en tilknyttet virksomhed som til øvrige lejere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 983.901, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 7.617.645.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat ved brug af en afkastbaseret model, hvor ledelsen har fastsat afkastkravet til 5,25% (forrige år 5,75%).

Såfremt afkastkravet øges med 0,25%, vil det medføre en reduktion af den regnskabsmæssige værdi af ejendommen på t.kr. 3.455. Ved fald i afkastkravet på 0,25%, vil det medføre en stigning af den regnskabsmæssige værdi af ejendommen på t.kr. 3.954.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Nettoomsætning		2.374.006	2.374.006
Andre eksterne omkostninger		-453.816	-457.240
Bruttoresultat		1.920.190	1.916.766
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	297.149	6.309.000
Resultat før finansielle poster		2.217.339	8.225.766
Finansielle omkostninger	2	-881.175	-960.910
Resultat før skat		1.336.164	7.264.856
Skat af årets resultat	3	-352.263	-1.388.357
Årets resultat		983.901	5.876.499
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		983.901	5.876.499
		983.901	5.876.499

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>54.799.000</u>	<u>54.309.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>54.799.000</u>	<u>54.309.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>54.799.000</u>	<u>54.309.000</u>
Likvide beholdninger		<u>6.258</u>	<u>6.259</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.258</u>	<u>6.259</u>
Aktiver i alt		<u><u>54.805.258</u></u>	<u><u>54.315.259</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.117.645	5.797.114
Egenkapital	5	7.617.645	6.297.114
Hensættelse til udskudt skat		3.226.668	2.732.499
Hensatte forpligtelser i alt		3.226.668	2.732.499
Gæld til realkreditinstitutter		28.224.000	27.450.032
Anden gæld		10.991.707	12.673.336
Langfristede gældsforpligtelser	6	39.215.707	40.123.368
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	953.819	953.708
Kreditinstitutter		178.304	193.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.576	29.390
Gæld til tilknyttede virksomheder		445.822	599.008
Selskabsskat		104.962	0
Anden gæld		3.053.755	3.386.388
Kortfristede gældsforpligtelser		4.745.238	5.162.278
Gældsforpligtelser i alt		43.960.945	45.285.646
Passiver i alt		54.805.258	54.315.259
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>297.149</u>	<u>6.309.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>297.149</u>	<u>6.309.000</u>
	<u>297.149</u>	<u>6.309.000</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.814	40.001
Andre finansielle omkostninger	<u>850.361</u>	<u>920.909</u>
	<u>881.175</u>	<u>960.910</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	104.962	0
Årets udskudte skat	<u>247.301</u>	<u>1.388.357</u>
	<u>352.263</u>	<u>1.388.357</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	41.847.334
Tilgang i årets løb	192.851
Kostpris 30. juni	42.040.185
Værdireguleringer 1. juli	12.461.666
Årets værdireguleringer	297.149
Værdireguleringer 30. juni	12.758.815
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	54.799.000

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	7.374.265	7.874.265
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-1.577.151	-1.577.151
Korrigeret egenkapital pr. 1. juli	500.000	5.797.114	6.297.114
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	336.630	336.630
Årets resultat	0	983.901	983.901
Egenkapital 30. juni	500.000	7.117.645	7.617.645

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli <u>DKK</u>	Gæld 30. juni <u>DKK</u>	Afdrag næste år <u>DKK</u>	Restgæld efter 5 år <u>DKK</u>
Gæld til realkreditinstitutter	28.403.740	28.224.000	0	23.694.103
Anden gæld	<u>13.627.044</u>	<u>11.945.526</u>	<u>953.819</u>	<u>8.120.832</u>
	<u>42.030.784</u>	<u>40.169.526</u>	<u>953.819</u>	<u>31.814.935</u>

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brdr. Jardorf A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2015 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.224, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 30.497, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 55.980.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Information om effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at før-implementere den varslede ændring til ÅRL §38, jf. Erhvervsstyrelsens overgangsbekendtgørelse af 29. december 2015 vedrørende indregning af gæld til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af selskabets gæld til kreditinstitutter på t.kr. 1.577 og en forringelse af egenkapitalen pr. 30. juni 2015 med t.kr. 1.577 samt en ændring af resultatet 2014/15 på tkr. 600.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter amortisering af aktiveret kurstab ved låneoptagelse mv.

Skat af årets resultat

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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kospris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.