

B.J.K.F. Ejendom ApS

Agerlandsvej 12, 7400 Herning

CVR-nr. 31 42 81 30

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2016

Bent Daniel Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for B.J.K.F. Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. marts 2016

Direktionen

Bent Daniel Jensen

Kim Farcinsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i B.J.K.F. Ejendom ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B.J.K.F. Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note "andre forhold" i regnskabet, som beskriver forudsætningerne for fortsat drift samt usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets ejendom.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 31. marts 2016

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jakob Korshøj

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	B.J.K.F. Ejendom ApS Agerlandsvej 12 7400 Herning
	Telefon: 97 21 69 88 Telefax: 97 21 69 87
	CVR-nr.: 31 42 81 30 Stiftet: 30. april 2008 Hjemstedskommune: Herning Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktionen	Bent Daniel Jensen Kim Farcinsen
Revision	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets tidligere lejer opsagde lejemålet med virkning pr. 30. september 2014. Selskabets ejendom er udbudt til salg for MDKK 6. Der er i sidste regnskabsår foretaget nedskrivninger på selskabets ejendom med MDKK 1,1. Efter foretagne afskrivninger i indeværende regnskabsår udgør den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 MDKK 5,8. Som følge af, at der ikke foreligger prisindikationer på sammenlignelige ejendomme, er det ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev utilfredsstillende.

Forudsætninger for fortsat drift

Som en konsekvens af at selskabet på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten ikke har afhændet selskabets ejendom eller indgået lejeaftale med en ny lejer, har den tilknyttede virksomhed Bent Jensen, Tømrer- & Snedkerfirma A/S til sikring af selskabets fortsatte drift, afgivet hensigtserklæring om at ville tilføre selskabet den fornødne likviditet i det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab		-260.956	-693.444
Administrationsomkostninger		-16.665	-17.330
Resultat af primær drift		-277.621	-710.774
Finansielle indtægter	1	0	5.814
Finansielle omkostninger	2	-110.336	-129.487
Resultat før skat		-387.957	-834.447
Skat af årets resultat	3	91.313	178.147
Årets resultat		-296.644	-656.300
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-296.644	-656.300
		-296.644	-656.300

Balance pr. 31. december

Aktiver	2015	2014
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	5.798.927	6.000.000
Materielle anlægsaktiver	5.798.927	6.000.000
Anlægsaktiver	5.798.927	6.000.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	76.818
Tilgodehavende selskabsskat	94.850	0
Andre tilgodehavender	8.565	12.086
Tilgodehavender	103.415	88.904
Likvide beholdninger	4.096	44.297
Omsætningsaktiver	107.511	133.201
Aktiver	5.906.438	6.133.201

Balance pr. 31. december

Passiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.393.352	1.689.996
Egenkapital	1.518.352	1.814.996
Hensættelse til udskudt skat	455.783	452.246
Hensatte forpligtelser	455.783	452.246
Gæld til realkreditinstitutter	2.035.700	2.256.989
Kreditinstitutter i øvrigt	491.329	611.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	375.000	375.000
Anden gæld	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser	3.027.029	3.368.489
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	340.100	336.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	543.924	38.602
Selskabsskat	0	71.171
Anden gæld	21.250	51.297
Kortfristede gældsforpligtelser	905.274	497.470
Gældsforpligtelser	3.932.303	3.865.959
Passiver	5.906.438	6.133.201
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	
Andre forhold	9	

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.814	
	<u>0</u>	<u>5.814</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.180	19.295	
Andre finansielle omkostninger	88.156	110.192	
	<u>110.336</u>	<u>129.487</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-94.850	68.041	
Regulering af udskudt skat	3.537	-246.188	
	<u>-91.313</u>	<u>-178.147</u>	
4 Egenkapital			
	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	1.689.996	1.814.996
Årets resultat	0	-296.644	-296.644
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.393.352</u>	<u>1.518.352</u>

5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.135.111 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld indregnet under langfristede gældsforpligtelser med i alt TDKK 500 består af ansvarlig lånekapital, der forrentes på markedsvilkår. Der kan først afdrages på denne del af den langfristede gæld, når selskabet har nået en solvensgrad på 25%

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.255.700, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 5.798.927.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 3.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, B. D. Jensen Holding ApS, og dennes øvrige tilknyttede virksomhed, Daniel A Holding ApS og Bent Jensen, Tømrer- & Snedkerfirma A/S. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9 Andre forhold

Selskabets tidligere lejer opsagde lejemålet med virkning pr. 30. september 2014. Selskabets ejendom er udbudt til salg for MDKK 6. Der er i sidste regnskabsår foretaget nedskrivninger på selskabets ejendom med MDKK 1,1. Efter foretagne afskrivninger i indeværende regnskabsår udgør den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 MDKK 5,8. Som følge af, at der ikke foreligger prisindikationer på sammenlignelige ejendomme, er det ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Som en konsekvens af at selskabet på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten ikke har afhændet selskabets ejendom eller indgået lejeaftale med en ny lejer, har den tilknyttede virksomhed Bent Jensen, Tømrer- & Snedkerfirma A/S til sikring af selskabets fortsatte drift, afgivet hensigtserklæring om at ville tilføre selskabet den fornødne likviditet i det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for B.J.K.F. Ejendom ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 regnskabspost nedenfor.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Direkte og indirekte omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation, vedligeholdelse af ejendommen samt af- og nedskrivninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den skyldige selskabsskat indregnes i de enkelte selskabers årsregnskaber.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	33%

Grunde afskrives ikke.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.