

B.J.K.F. Ejendom ApS

Agerlandsvej 12, 7400 Herning

CVR-nr. 31 42 81 30

Årsrapport for 2016

9. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2017

Bent Daniel Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. april 2017

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 er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for B.J.K.F. Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 3. april 2017

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

Som følge af, at der i regnskabsåret er foretaget væsentlig investeringer i selskabets ejendom og som følge af, at selskabets ejendom endnu ikke er fuldt udlejet, er det ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

Selskabet har i sidste halvdel af regnskabsåret indgået to lejekontrakter med en samlet årlig leje på MDKK 0,5. Selskabets ledelse arbejder fortsat på at tilknytte flere lejere til ejendommen.

Som en konsekvens af at selskabets ejendom endnu ikke er fuldt udlejet, har selskabets kapitalejere, B.D. Jensen Holding ApS og Kim Farcinsen Holding ApS, afgivet hensigtserklæring om at ville tilføre selskabet den fornødne likviditet i det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning for fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttotab		-99.308	-260.956
Administrationsomkostninger		-16.714	-16.665
Resultat af primær drift		-116.022	-277.621
Finansielle omkostninger	1	-110.100	-110.336
Resultat før skat		-226.122	-387.957
Skat af årets resultat	2	40.291	91.313
Årets resultat		<u>-185.831</u>	<u>-296.644</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-185.831	-296.644
		<u>-185.831</u>	<u>-296.644</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver	2016	2015
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	7.200.865	5.798.927
Materielle anlægsaktiver	7.200.865	5.798.927
Anlægsaktiver	7.200.865	5.798.927
Tilgodehavende selskabsskat	127.652	94.850
Andre tilgodehavender	365.144	8.565
Periodeafgrænsningsposter	26.298	0
Tilgodehavender	519.094	103.415
Likvide beholdninger	127.955	4.096
Omsætningsaktiver	647.049	107.511
Aktiver	7.847.914	5.906.438

Balance pr. 31. december

Passiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.207.521	1.393.352
Egenkapital	1.332.521	1.518.352
Hensættelse til udskudt skat	543.144	455.783
Hensatte forpligtelser	543.144	455.783
Gæld til realkreditinstitutter	1.828.166	2.035.700
Gæld til kreditinstitutter	362.788	491.329
Gæld til tilknyttede virksomheder	375.000	375.000
Anden gæld	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser	2.690.954	3.027.029
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	330.100	340.100
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.929.945	543.924
Anden gæld	21.250	21.250
Kortfristede gældsforpligtelser	3.281.295	905.274
Gældsforpligtelser	5.972.249	3.932.303
Passiver	7.847.914	5.906.438
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Eventualforpligtelser	7	
Andre forhold	8	

Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.897	22.180	
Andre finansielle omkostninger	77.203	88.156	
	<u>110.100</u>	<u>110.336</u>	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-127.652	-94.850	
Regulering af udskudt skat	87.361	3.537	
	<u>-40.291</u>	<u>-91.313</u>	
3 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	1.393.352	1.518.352
Årets resultat	0	-185.831	-185.831
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.207.521</u>	<u>1.332.521</u>
4 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.			
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 940.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.038.166, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 7.200.865.			

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

Noter til årsrapporten

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, B. D. Jensen Holding ApS, og dennes øvrige tilknyttede virksomheder, 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.

8 Andre forhold

Der henvises til ledelsesberetningen vedrørende omtale af usikkerhed om indregning og måling samt forudsætning for fortsat drift.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for B.J.K.F. Ejendom ApS for 2016 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 administrationsselskab. 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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