

Bjerndrupvej 47 ApS
Store Strandstræde 20
1255 København
CVR-nr. 31598885

**Årsrapport 01.10.2015 -
30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

Dirigent



Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bjerndrupvej 47 ApS
Store Strandstræde 20
1255 København

CVR-nr.: 31598885
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Torben Røslér

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Bjerndrupvej 47 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2016


Direktion

Torben Røslér

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bjerndrupvej 47 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bjerndrupvej 47 ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


København, den 14.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor



Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.034 t.kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 106.844 t.kr. og en egenkapital på 39.127 t.kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag har ledelsen fra moderselskabet indhentet en tilbagetrædelseserklæring omfattende 2.000 t.kr. og gældende frem til 31.12.2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		6.445.627	13.465.317
Andre finansielle indtægter	1	27.386	463.100
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.301.487)</u>	<u>(2.090.949)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		5.171.526	11.837.468
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(1.598.139)</u>
Resultat før skat		5.171.526	10.239.329
Skat af årets resultat	2	<u>(1.137.733)</u>	<u>(2.403.947)</u>
Årets resultat		4.033.793	7.835.382
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		<u>4.033.793</u>	<u>7.835.382</u>
		4.033.793	7.835.382

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		105.000.000	105.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	105.000.000	105.000.000
Anlægsaktiver		105.000.000	105.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		982.386	8.397.222
Tilgodehavender		982.386	8.397.222
Likvide beholdninger		861.162	1.474.122
Omsætningsaktiver		1.843.548	9.871.344
Aktiver		106.843.548	114.871.344

Balance pr. 30.09.2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		34.967.820	34.967.820
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.033.794	7.835.383
Egenkapital		39.126.614	42.928.203
Udskudt skat	5	11.951.110	11.493.837
Hensatte forpligtelser		11.951.110	11.493.837
Gæld til realkreditinstitutter		30.113.889	32.578.132
Bankgæld		6.001.795	9.803.232
Skyldig selskabsskat		680.460	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	36.796.144	42.381.364
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	7.067.372	6.690.888
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.078.562	10.233.184
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		412.034	0
Anden gæld		411.712	1.143.868
Kortfristede gældsforpligtelser		18.969.680	18.067.940
Gældsforpligtelser		55.765.824	60.449.304
Passiver		106.843.548	114.871.344
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- sabsåret kr.
Egenkapital primo	125.000	25.032.845	0	7.835.383
Ændring i regn- sabspraksis	0	(25.032.845)	34.967.820	0
Korrigeret egenka- pital primo	125.000	0	34.967.820	7.835.383
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(7.835.382)
Årets resultat	0	0	0	4.033.793
Egenkapital ultimo	125.000	0	34.967.820	4.033.794
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				32.993.228
Ændring i regnskabspraksis				9.934.975
Korrigeret egenkapital primo				42.928.203
Udbetalt ordinært udbytte				(7.835.382)
Årets resultat				4.033.793
Egenkapital ultimo				39.126.614

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.386	463.100
	27.386	463.100

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	680.460	2.370.272
Ændring af udskudt skat	457.273	33.675
	1.137.733	2.403.947

	Investe- ringsejen- domme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	69.707.879
Kostpris ultimo	69.707.879
Dagsværdireguleringer primo	35.292.121
Dagsværdireguleringer ultimo	35.292.121
Regnskabsmæssig værdi ultimo	105.000.000

Selskabet besidder pr. 30. september 2016 én ejendom i Tinglev. Ejendommen, der er en lagerbygning, er erhvervet i 2008 og udlejes. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 7,0 %, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 7 – 9 %. På baggrund heraf er der ikke foretaget regulering af de tidligere foretagne opskrivninger.

4. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i indeværende eller de 4 foregående regnskabsår

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	11.951.110	11.493.837
	11.951.110	11.493.837

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinsti- tutter	2.479.872	2.553.388	30.113.889	19.553.823
Bankgæld	4.587.500	4.137.500	6.001.795	0
Skyldig selskabsskat	0	0	680.460	0
	7.067.372	6.690.888	36.796.144	19.553.823

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røslér Heaven ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 35.435 t.kr. med pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 105.000 t.kr.

Selskabet har givet transport til Ringkjøbing Landbobank i lejeindtægterne vedrørende selskabets ejendom.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Røslér Heaven ApS, CVR-nr. 33 04 22 09, Store Strandstræde 20, 1255 København K

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at opnå et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter, har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis for selskabets ejendomsportefølje, som fremadrettet indregnes som investeringsejendomme. Ændringen medfører at reguleringer til dagsværdien af ejendommene indregnes over resultatopgørelsen. Som følge af ændringen er der sket tilpasning af sammenligningstal som følger:

	2014/15
	kr.
Af- og nedskrivninger	(1.598.139)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.598.139</u>
Årets resultat	<u>0</u>
Grunde og bygninger	(92.262.853)
Investeringsejendomme	<u>105.000.000</u>
Aktiver	<u>12.737.147</u>
Udskudt skat	<u>2.802.172</u>
Passiver	<u>(2.802.172)</u>
Reserve for opskrivning	(25.032.845)
Overført overskud eller underskud	<u>34.967.820</u>
Egenkapital	<u>9.934.975</u>

Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.