

**BJJS Invest ApS**  
Midholmvej 9, 7752 Snedsted

**CVR-nr. 32 83 13 70**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2019.

---

**Børge Yde Søndergaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for BJJS Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snedsted, den 11. juni 2019

### **Direktion**

Jeppe Søndergaard

Bodil N. Søndergaard

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kapitalejeren i BJJS Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for BJJS Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 11. juni 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm  
statsautoriseret revisor  
mne19674

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	BJJS Invest ApS Midholmvej 9 7752 Snedsted
	CVR-nr.: 32 83 13 70
	Hjemsted: Thisted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jeppe Søndergaard Bodil N. Søndergaard
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for BJJS Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-20 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>193.457</b>	<b>81.508</b>
2 Personaleomkostninger	-97	-10.944
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-47.748</u>	<u>-54.006</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>145.612</b>	<b>16.558</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-67.226</u>	<u>-78.808</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>78.386</b>	<b>-62.250</b>
Skat af årets resultat	<u>-44.264</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>34.122</u></b>	<b><u>-62.250</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	34.122	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-62.250</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>34.122</u></b>	<b><u>-62.250</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	2.223.958	2.248.620
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.949	69.945
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.287.907</u>	<u>2.318.565</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.287.907</u></b>	<b><u>2.318.565</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	17.311	4.080
	Tilgodehavender i alt	<u>17.311</u>	<u>4.080</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.311</u></b>	<b><u>4.080</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.305.218</u></b>	<b><u>2.322.645</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	192.200	192.200
Overført resultat	-431.804	-465.926
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>260.396</b>	<b>226.274</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	940.690	982.272
Langfristede gældsforpligtelser i alt	940.690	982.272
5 Gældsforpligtelser	42.639	41.074
Gæld til pengeinstitutter	301.680	301.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	39.293
Selskabsskat	44.264	0
Anden gæld	703.549	731.977
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.104.132	1.114.099
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.044.822</b>	<b>2.096.371</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.305.218</b>	<b>2.322.645</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	192.200	-403.676	288.524
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-62.250</u>	<u>-62.250</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	192.200	-465.926	226.274
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34.122</u>	<u>34.122</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>192.200</u></b>	<b><u>-431.804</u></b>	<b><u>260.396</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er byggevirksomhed og herunder investering i fast ejendom.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	10.040
Andre omkostninger til social sikring	97	204
Personaleomkostninger i øvrigt	0	700
	<u>97</u>	<u>10.944</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	2.216.677	2.209.177
Tilgang i årets løb	11.276	7.500
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u>2.227.953</u>	<u>2.216.677</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	200.000	200.000
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-168.057	-79.214
Årets afskrivninger	-35.938	-88.843
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<u>-203.995</u>	<u>-168.057</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>2.223.958</u>	<u>2.248.620</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2018	99.925	99.925
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u>99.925</u>	<u>99.925</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-29.980	-23.984
Årets afskrivninger	-5.996	-5.996
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<u>-35.976</u>	<u>-29.980</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>63.949</u>	<u>69.945</u>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	42.639	821.917	983.329	1.023.346
	<u>42.639</u>	<u>821.917</u>	<u>983.329</u>	<u>1.023.346</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.021 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.249 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 408 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.