

## **BSJ Ejendomme A/S**

Rolighedsvænget 11  
5600 Faaborg  
CVR-nr. 33874065

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Leif Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

BSJ Ejendomme A/S  
Rolighedsvænget 11  
5600 Faaborg

CVR-nr.: 33874065  
Hjemsted: Faaborg-Midtfyn  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Leif Jørgensen  
Bettina Jensen  
Søren Jensen

### **Direktion**

Søren Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for BSJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 31.05.2017

### Direktion

Søren Jensen

### Bestyrelse

Leif Jørgensen

Bettina Jensen

Søren Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i BSJ Ejendomme A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BSJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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. 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 31.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Leopold Larsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom primært i det sydfynske område.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 74 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Moderselskaberne har, såfremt det måtte vise sig nødvendigt for selskabets overlevelse, afgivet støtteerklæring, herunder at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed, for at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække den løbende drift og de indgåede forpligtelser.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>665.412</b>	<b>1.018</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.610	(402)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>89</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>677.022</b>	<b>705</b>
Andre finansielle indtægter	1	787	1
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(582.583)</u>	<u>(589)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>95.226</b>	<b>117</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(20.926)</u>	<u>(33)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>74.300</u></b>	<b><u>84</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>74.300</u>	<u>84</u>
		<b><u>74.300</u></b>	<b><u>84</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		18.662.333	18.536
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>18.662.333</b>	<b>18.536</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>18.662.333</b>	 <b>18.536</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.271	46
Andre tilgodehavender		87.015	105
Tilgodehavende selskabsskat		14.000	0
Periodeafgrænsningsposter		18.243	31
<b>Tilgodehavender</b>		<b>151.529</b>	<b>182</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>0</b>	 <b>3</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>151.529</b>	 <b>185</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>18.813.862</b>	 <b>18.721</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		2.034.886	1.961
<b>Egenkapital</b>		<b>2.534.886</b>	<b>2.461</b>
Udskudt skat	5	362.293	341
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>362.293</b>	<b>341</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.761.853	8.273
Bankgæld		1.752.366	1.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.514.219</b>	<b>10.074</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	565.244	558
Bankgæld		2.061.326	1.791
Deposita		344.150	293
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.700	43
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.481	5
Gæld til associerede virksomheder		158.978	153
Skyldig selskabsskat		0	70
Anden gæld		3.240.585	2.932
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.402.464</b>	<b>5.845</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.916.683</b>	<b>15.919</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.813.862</b>	<b>18.721</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	1.960.586	2.460.586
Årets resultat	0	74.300	74.300
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.034.886</b>	<b>2.534.886</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	787	1
	<b>787</b>	<b>1</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	6.115	6
Renteomkostninger i øvrigt	576.468	568
Øvrige finansielle omkostninger	0	15
	<b>582.583</b>	<b>589</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	78
Ændring af udskudt skat	20.949	(45)
Regulering vedrørende tidligere år	(23)	0
	<b>20.926</b>	<b>33</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo		17.670.258
Tilgange		110.622
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>17.780.880</b>
Opskrivninger primo		866.256
Årets opskrivninger		15.197
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>881.453</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>18.662.333</b>

## Noter

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme ligger i intervallet 4,25% til 7,50% pr. 31.12.2016. En ændring af afkastkravet med henholdsvis +0,25% og -0,25% - point vil medføre henholdsvis en reduktion af dagsværdien med 745 t.kr. og en forøgelse af dagsværdien med 811 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	410.709	380
Gældsforpligtelser	(37.018)	(39)
Fremførbare skattemæssige underskud	(11.398)	0
	<b>362.293</b>	<b>341</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	515.244	508	7.761.853	5.694.648
Bankgæld	50.000	50	1.752.366	1.472.000
	<b>565.244</b>	<b>558</b>	<b>9.514.219</b>	<b>7.166.648</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for Murermester Palle Jensen V. Aaby A/S og BSJ Ejendomme A/S' mellemværende med pengeinstitut er der pantsat ejerpantebreve på nominelt 3.971 t.kr. med pant i 12 ejendomme.

Til sikkerhed for Murermester Palle Jensen V. Aaby A/S' mellemværende med pengeinstitut er der afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for pengeinstitut.

Til sikkerhed for Murermester Palle Jensen V. Aaby A/S' mellemværende med pengeinstitut er der afgivet selvskyldnererklæring. Bankgæld pr. 31.12.2016 udgør 2.670 t.kr.

Selskabet har kautioneret for Murermester Palle Jensen V. Aaby A/S' arbejdsgaranti vedr. specifik arbejdsgaranti på 59 t.kr.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve på nominelt 3.971 t.kr. i pant i grunde og bygninger.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende område:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovenstående område 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

### 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.

Der anvendes ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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