

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BSJ Ejendomme A/S

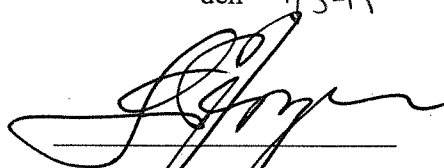
Rolighedsvænget 11
5600 Faaborg

CVR-nr. 33874065

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 9/5-19



Dirigent

LEIF JØRGENSEN



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for BSJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. april 2019

Direktion

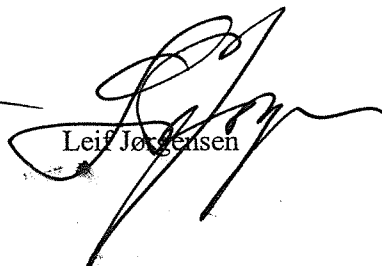


Søren Jensen

Bestyrelse



Søren Jensen



Leif Jørgensen



Bettina Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BSJ Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BSJ Ejendomme A/S for regnskabsåret ,1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

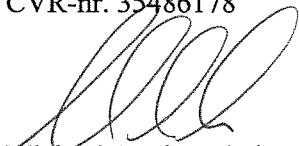
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 10. april 2019

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Michael Jensby Jakobsen

statsaut. revisor

mne34290

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BSJ Ejendomme A/S Rolighedsvænget 11 5600 Faaborg
CVR-nr.	33874065
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Søren Jensen Leif Jørgensen Bettina Jensen
Direktion	Søren Jensen
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Michael Jensby Jakobsen, statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendomme primært i det sydfynsek område.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat før skat på -87.742 kr. og et resultat efter skat på -81.935 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på 16.031.112 kr., og en egenkapital på 415.763 kr.

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en refinansiering og indfriet mellemværende med Murermester Palle Jensen. V. Aaby A/S.

Selskabet forventer et positivt resultat i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BSJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.021.205	808.414
Personaleomkostninger	1	-198.552	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-84.646	-2.396.188
Driftsresultat		738.007	-1.587.774
Finansielle indtægter	2	2.405	1.938
Finansielle omkostninger	3	-828.154	-598.879
Resultat før skat		-87.742	-2.184.715
Skat af årets resultat		5.807	147.528
Årets resultat		-81.935	-2.037.187
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-81.935	-2.037.187
Resultatdisponering		-81.935	-2.037.187

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	15.898.393	16.507.484
Materielle anlægsaktiver		<u>15.898.393</u>	<u>16.507.484</u>
Anlægsaktiver		<u>15.898.393</u>	<u>16.507.484</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.116	76.337
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14.522
Tilgodehavende selskabsskat		36.684	15.988
Andre tilgodehavender		12.912	0
Periodeafgrænsningsposter		13.035	21.868
Tilgodehavender		<u>129.747</u>	<u>128.715</u>
Likvide beholdninger		<u>2.972</u>	<u>5.565</u>
Omsætningsaktiver		<u>132.719</u>	<u>134.280</u>
Aktiver		<u>16.031.112</u>	<u>16.641.764</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført resultat	6	-84.237	-2.303
Egenkapital		415.763	497.697
Hensættelser til udskudt skat		221.689	208.812
Hensatte forpligtelser		221.689	208.812
Gæld til kreditinstitutter		7.127.487	7.244.805
Gæld til banker		5.245.142	3.024.911
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.372.629	10.269.716
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		304.248	570.637
Gæld til banker		1.043.450	973.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.597	153.225
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.258.396	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		58.465	3.580.416
Periodeafgrænsningsposter		8.200	20.500
Deposita		335.675	366.975
Kortfristede gældsforpligtelser		3.021.031	5.665.539
Gældsforpligtelser		15.393.660	15.935.255
Passiver		16.031.112	16.641.764
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2018	2017
1. Personalemkostninger		
Lønninger	182.000	0
Pensioner	14.833	0
Andre personaleomkostninger	1.719	0
	198.552	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.824	1.379
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	581	559
	2.405	1.938
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	828.154	598.879
	828.154	598.879
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	18.018.631	17.780.880
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	57.157	237.751
Afgang i årets løb	-764.460	0
Kostpris ultimo	17.311.328	18.018.631
Dagsværdireguleringer primo	-1.511.147	881.453
Årets reguleringer	0	-2.392.600
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	98.212	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-1.412.935	-1.511.147
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.898.393	16.507.484

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostningerne og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på de respektive ejendoms typer.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,00 % - 7,5 %. (4,25 % - 7,5 % pr. 31. december 2017).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

	2018	2017
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Overført resultat

Saldo primo	-2.302	2.034.884
Årets tilgang	-81.935	-2.037.187
Saldo ultimo	-84.237	-2.303

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.127.487	264.248	6.061.847
Gæld til banker	5.245.142	40.000	1.510.000
	12.372.629	304.248	7.571.847

8. Eventualforpligtelser

BSJ Ejendomme A/S er sambeskattet med modervirksomheden Palle Jensen Holding ApS. Som helejet datterselskabet hæfter BSJ Ejendomme A/S ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.392 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. decemer 2018 udgør 15.898 t.kr.

Til sikkerhed for Murermester Palle Jensen. V. Aaby A/S og BSJ Ejendomme A/S' mellemværende med pengeinstitut er der pantsat ejerpantebreve på nominelt 9.270 t.kr. med pant i 11 ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. decemer 2018 udgør 15.898 t.kr.