

BSJ Ejendomme A/S
CVR-nr. 33874065
Rolighedsvænget 11
5600 Faaborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2016

Dirigent

Navn: Leif Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BSJ Ejendomme A/S
Rolighedsvænget 11
5600 Faaborg

CVR-nr.: 33874065

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Leif Jørgensen
Bettina Jensen
Søren Jensen

Direktion

Søren Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 20.05.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorer 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 20.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars L. Larsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Årets resultat udgør et overskud på 84 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 eksternt 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.

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 finansiell 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.

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.019.015	1.046
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(402.017)	(311)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>88.950</u>	<u>(28)</u>
Driftsresultat		705.948	707
Andre finansielle indtægter	1	516	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(589.952)</u>	<u>(654)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		116.512	53
Skat af ordinært resultat	3	<u>(32.927)</u>	<u>23</u>
Årets resultat		<u>83.585</u>	<u>76</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>83.585</u>	<u>76</u>
		<u>83.585</u>	<u>76</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		18.536.513	18.746
Materielle anlægsaktiver	4	<u>18.536.513</u>	<u>18.746</u>
Anlægsaktiver		<u>18.536.513</u>	<u>18.746</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.883	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	8
Andre tilgodehavender		104.980	158
Periodeafgrænsningsposter		30.658	5
Tilgodehavender		<u>181.521</u>	<u>171</u>
Likvide beholdninger		<u>3.200</u>	<u>20</u>
Omsætningsaktiver		<u>184.721</u>	<u>191</u>
Aktiver		<u>18.721.234</u>	<u>18.937</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		1.960.583	1.877
Egenkapital		<u>2.460.583</u>	<u>2.377</u>
Udskudt skat	5	341.344	387
Hensatte forpligtelser		<u>341.344</u>	<u>387</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.273.512	8.869
Bankgæld		1.800.727	1.847
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.074.239</u>	<u>10.716</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	557.785	553
Bankgæld		1.791.058	1.566
Deposita		292.550	343
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.376	13
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.131	7
Gæld til associerede virksomheder		152.863	147
Skyldig selskabsskat		70.396	34
Anden gæld		2.932.909	2.794
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.845.068</u>	<u>5.457</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.919.307</u>	<u>16.173</u>
Passiver		<u>18.721.234</u>	<u>18.937</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.876.998	2.376.998
Årets resultat	0	83.585	83.585
Egenkapital ultimo	500.000	1.960.583	2.460.583

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	516	0
	516	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	569.073	648
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	5.879	6
Øvrige finansielle omkostninger	15.000	0
	589.952	654
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	78.395	40
Ændring af udskudt skat	(45.468)	(64)
Regulering vedrørende tidligere år	0	1
	32.927	(23)
4. Materielle anlægsaktiver		Investerings-
		ejendomme
		kr.
Kostpris primo		17.478.049
Tilgange		192.208
Kostpris ultimo		17.670.257
Opskrivninger primo		1.268.273
Årets opskrivninger		(402.017)
Opskrivninger ultimo		866.256
Regnskabsmæssig værdi ultimo		18.536.513

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme ligger i intervallet 4,75% til 7,50% pr. 31.12.2015. En ændring af afkastkravet med henholdsvis +0,25% og -0,25% - point vil medføre henholdsvis en reduktion af dagsværdien med 702 t.kr. og en forøgelse af dagsværdien med 760 t.kr.

Noter

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

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	380.464	446
Gældsforpligtelser	<u>(39.120)</u>	<u>(59)</u>
	<u>341.344</u>	<u>387</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	503	507.785	8.273.512	6.248.688
Bankgæld	<u>50</u>	<u>50.000</u>	<u>1.800.727</u>	<u>1.522.000</u>
	<u>553</u>	<u>557.785</u>	<u>10.074.239</u>	<u>7.770.688</u>

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.

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

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.

Noter

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Bettina Holding ApS, Dyssevej 2, Vester Aaby, 5600 Faaborg

Byggefirmaet Søren Jensen ApS, Nørremarksvej 31, 5762 Vester Skerninge