

BJM Ejendomme A/S

Over Kæret, Padevænget 3, 9000 Aalborg

CVR-nr. 34 04 48 13

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2016.

Jørgen Mogensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for BJM Ejendomme A/S.

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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. november 2016

Direktion

Carsten Aaen Bonderup
Direktør

Bestyrelse

Jørgen Mogensen
Formand

Carsten Aaen Bonderup
Direktør

Per Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i BJM Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BJM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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.

Aalborg, den 18. november 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Johny Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	BJM Ejendomme A/S Over Kæret, Padevænget 3 9000 Aalborg
	Telefon: 96316400
	CVR-nr.: 34 04 48 13
	Stiftet: 1. oktober 2010
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Jørgen Mogensen, Formand Carsten Aaen Bonderup, Direktør Per Jakobsen
Direktion	Carsten Aaen Bonderup, Direktør
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	BJM Holding, Aalborg ApS

Hovedtal og nøgletal

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Bruttofortjeneste	3.025	2.925	2.936	2.870
Resultat før finansielle poster	2.106	2.006	2.028	1.939
Finansielle poster, netto	-145	-368	-194	-360
Årets resultat	1.529	1.288	1.385	1.544
Balance:				
Balancesum	27.092	26.238	25.327	27.739
Egenkapital	7.874	6.344	5.056	3.671
Nøgletal i %:				
Soliditetsgrad	29,1	24,2	20,0	13,2
Egenkapitalforrentning	21,5	22,6	31,7	44,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje, besidde og udleje fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er i året løb ikke indtruffet usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Virksomhedens aktiver og passiver har ikke været forbundet med specielle usikkerhedsmomenter set i relation til indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.025 t.kr. mod 2.925 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.529 t.kr. mod 1.288 t.kr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årsagen til, at årets resultat er bedre end 2014/15 er omprioritering af en del af låneporteføljen i 2014/15, hvilket var forbundet med en række omkostninger.

Særlige risici

Selskabets risici består primært i, at man er afhængig af lejerens betalingsevne.

Miljøforhold

Virksomheden har løbende fokus på den gældende miljølovgivning.

Den forventede udvikling

Resultatmæssigt forventes et resultat i samme størrelsesorden som resultatet for 2015/16.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er i øvrigt ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der væsentligt påvirker den finansielle stilling pr. 30. september 2016 eller den forventede udvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BJM Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 40 år

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BJM Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	3.024.742	2.925
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-919.147	-919
Driftsresultat	2.105.595	2.006
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	184.050	133
Øvrige finansielle omkostninger	-329.185	-501
Resultat før skat	1.960.460	1.638
1 Skat af årets resultat	-431.301	-350
Årets resultat	1.529.159	1.288
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	1.029.159	1.288
Disponeret i alt	1.529.159	1.288

Balance 30. september

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	19.118.916	20.039
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.118.916</u>	<u>20.039</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.118.916</u>	<u>20.039</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.854.220	4.456
Periodeafgrænsningsposter	60.700	61
Tilgodehavender i alt	<u>3.914.920</u>	<u>4.517</u>
Likvide beholdninger	<u>4.058.081</u>	<u>1.682</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.973.001</u>	<u>6.199</u>
Aktiver i alt	<u>27.091.917</u>	<u>26.238</u>

Balance 30. september

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	1.667.000	1.667
4 Overført resultat	5.706.932	4.677
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Egenkapital i alt	<u>7.873.932</u>	<u>6.344</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.615.853	2.614
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.615.853</u>	<u>2.614</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	13.331.768	14.001
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.331.768</u>	<u>14.001</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	671.542	662
Selskabsskat	812.540	828
Anden gæld	1.786.282	1.789
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.270.364</u>	<u>3.279</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.602.132</u>	<u>17.280</u>
Passiver i alt	<u>27.091.917</u>	<u>26.238</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	429.466	383
Årets regulering af udskudt skat	1.835	2
Regulering af tidligere års skat	0	-35
	<u>431.301</u>	<u>350</u>
2. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
		<u> </u>
Kostpris 1. oktober 2015		34.752.535
Kostpris 30. september 2016		<u>34.752.535</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		14.714.472
Årets afskrivninger		919.147
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		<u>15.633.619</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>19.118.916</u>

Noter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	1.667.000	1.667		
	1.667.000	1.667		
<p>Aktiekapitalen består af 1.667 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>				
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	4.677.773	3.389		
Årets overførte overskud eller underskud	1.029.159	1.288		
	5.706.932	4.677		
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0		
	500.000	0		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	671.542	10.621.860	13.331.768	14.000
	671.542	10.621.860	13.331.768	14.000

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.003 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 19.119 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.200 samt skadeløsbrev på t.kr. 6.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrev og skadeløsbrev er tillige stillet til rådighed for søskendeselskabets engagement med pengeinstitut.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for søsterselskabets bankengagementer. Træk på kreditter m.v. i søsterselskabet udgør pr. 30. september 2016 i alt 0 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Carsten Bonderup Invest ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 1.429 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

BJM Holding, Aalborg
Padevænget 3
9100 Aalborg
Danmark

Hovedaktionær

Noter

Øvrige nærtstående parter

Carsten Aaen Bonderup, Hørsholmvej 23, 9270 Klarup

Direktør og bestyrelsesmedlem

Per Jakobsen, Kolloparken 61, 9200 Aalborg SV

Bestyrelsesmedlem

Jørgen Mogensén, Ingridsvéj 16, 9000 Aalborg

Bestyrelsesmedlem

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

BJM Holding, Aalborg ApS, Padevænget 3, 9000 Aalborg