

Erhvervsretten

J. Bjerg Ejendomsinvest ApS

Thulevej 19
5210 Odense NV

CVR nr. 34 71 84 82

Årsrapport 2017/18

Godkendt på generalforsamlingen
den 8. oktober 2018



Jesper Bjerg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for J. Bjerg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. oktober 2018

Direktion



Jesper Bjerg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til den daglige ledelse i J. Bjerg Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J. Bjerg Ejendomsinvest ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 8. oktober 2018

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17 87 10 80

Steen Søgård
Registreret revisor
mne6529

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

J. Bjerg Ejendomsinvest ApS
Thulevej 19
5210 Odense NV

Telefon: 41 41 70 07
E-mail: jb@biltilsyn.dk

CVR-nr.: 34 71 84 82
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Jesper Bjerg

Revisor

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
Børstenbindervej 12B
5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for J. Bjerg Ejendomsinvest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	10-20 år	0-25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12 år	0 %

Småanskaffelser under kr. 13.500 indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI TIL 30. JUNI

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	387.711	307.275
Afskrivninger.....	-129.775	-88.985
DRIFTSRESULTAT	257.936	218.290
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.716	12.350
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-30.701	-31.221
Andre finansielle omkostninger	-105.813	-180.603
RESULTAT FØR SKAT	141.138	18.816
Beregnete skatter.....	-31.051	8.614
ÅRETS RESULTAT	110.087	27.430
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	110.087	27.430
DISPONERET I ALT	110.087	27.430

BALANCE PR. 30. JUNI

	2018	2017
AKTIVER		
Grunde og bygninger	3.623.185	3.667.466
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.998	18.665
Materielle anlægsaktiver	3.639.183	3.686.131
Udskudt skatteaktiv	19.385	22.505
Finansielle anlægsaktiver	19.385	22.505
ANLÆGSAKTIVER	3.658.568	3.708.636
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	377.849	321.394
Tilgodehavender	377.849	321.394
Likvide beholdninger	90.941	73.123
OMSÆTNINGSAKTIVER	468.790	394.517
AKTIVER	4.127.358	4.103.153

BALANCE PR. 30. JUNI

	2018	2017
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat	257.938	147.851
1 EGENKAPITAL.....	337.938	227.851
Prioritetsgæld.....	2.349.990	2.455.228
Deposita	83.193	83.193
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.433.183	2.538.421
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	105.300	104.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.863	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	634.431	617.731
Selskabsskat	27.918	14.498
Anden gæld.....	33.761	48.937
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	538.964	541.715
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.356.237	1.336.881
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.789.420	3.875.302
PASSIVER	4.127.358	4.103.153
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	147.850	110.088	257.938
	<u>227.850</u>	<u>110.088</u>	<u>337.938</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	2.455.290	105.300	1.921.738
Deposita.....	83.193	0	0
	<u>2.538.483</u>	<u>105.300</u>	<u>1.921.738</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, J. Bjerg Invest ApS, CVR nr. 32 84 05 66, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

NOTER

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Arbejdernes Landsbank er tinglyst ejerpantebrev i

	Pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Thulevej 19, Odense	1.400.000	2.429.087
Ejendommen Bergthorasvej 59, Odense	220.000	1.230.630

Til sikkerhed for mellemværende Realkredit er tinglyst ejerpantebrev i

	Pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Thulevej 19, Odense	1.687.000	2.429.087
Ejendommen Bergthorasvej 59, Odense	956.000	1.230.630

8. oktober 2018

SS/AL/LB/2