



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

BJ Invest 2013 ApS
Nysøgaard 79
4230 Skælskør

CVR-nummer: 35 20 44 23

Årsrapport
1. april 2018 - 31. marts 2019
(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/8 2019

Max Bjerge
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/2019	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2018/2019	10
Anvendt regnskabspraksis	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BJ Invest 2013 ApS Nysøgård 79 4230 Skælskør
	CVR-nr.: 35 20 44 23
Direktion	Max Bjerge
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Smedegade 8 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2018 - 31. marts 2019 for BJ Invest 2013 ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 19. august 2019

Direktion

Max Bjerge

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i BJ Invest 2013 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BJ Invest 2013 ApS for perioden 1. april 2018 - 31. marts 2019 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.

Slagelse, den 19. august 2019

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor
mne17268

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og handel med ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine aktiviteter i regnskabsåret og der forekommer ikke begivenheder af væsentlig betydning for årets resultat og økonomiske stilling.

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 90. mod et overskud året før på t.kr. 50. Resultatet betegnes af ledelsen for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. APRIL 2018 - 31. MARTS 2019

	2018/2019	2017/2018
Bruttoresultat	180.351	180.370
Andre finansielle omkostninger	-64.941	-116.747
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	115.410	63.623
2 Skat af årets resultat	-25.549	-14.000
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	89.861	49.623
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	89.861	49.623
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	89.861	49.623
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. MARTS 2019

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	2.119.060	2.119.060
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	2.119.060	2.119.060
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	2.119.060	2.119.060
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	4.200	4.200
Andre tilgodehavender	1.000	3.760
Periodeafgrænsningsposter	12.744	14.814
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	17.944	22.774
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	17.944	22.774
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	2.137.004	2.141.834
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. MARTS 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	81.000	81.000
Overført resultat	149.788	59.928
	<hr/>	<hr/>
3 EGENKAPITAL	230.788	140.928
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	2.804	3.259
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.804	3.259
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	1.207.385	1.248.311
Deposita	59.300	57.800
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser	1.266.685	1.306.111
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	46.473	49.964
Kreditinstitutter	241.524	216.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.073	11.827
Selskabsskat	26.004	13.596
Anden gæld	20.000	19.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	299.653	380.376
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	636.727	691.536
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	1.903.412	1.997.647
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	2.137.004	2.141.834
	<hr/>	<hr/>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2018/2019	2017/2018
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	26.004	13.596
Ændring i udskudt skat	-455	404
	<u>25.549</u>	<u>14.000</u>

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	81.000	0	81.000
Overført resultat	59.927	89.861	149.788
	<u>140.927</u>	<u>89.861</u>	<u>230.788</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 2.163.000 og med restgæld kr. 1.253.858 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/3 2019 kr. 2.119.060.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter kr. 241.524 er der deponeret ejerpantebreve kr. 1,0 mio. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 31/3 2019 kr. 962.064

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for BJ Invest 2013 ApS for 2018/2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

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.

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.

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Nyerhvervede ejendomme måles til kostpris, hvilken værdi skønnes at modsvare dagsværdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved salg af investeringsejendomme posteres fortjeneste eller tab i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Max Bjerge

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-094402853258

Tidspunkt for underskrift: 27-08-2019 kl.: 18:31:49

Underskrevet med NemID

NEM ID

Torben Gudmundsen

Som Revisor

RID: 1191579322157

Tidspunkt for underskrift: 28-08-2019 kl.: 08:35:18

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c3a296afhksW25515201