

ERHVERVS-  
STYRELSEN

**BJ Invest 2013 ApS**  
Nysøgård 79  
4230 Skælskør

CVR nummer 35 20 44 23

---

**Årsrapport**  
**1. april 2015 – 31. marts 2016**  
(3. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>9</sup>17 2016

  
Dirigent  
Max Bjerge.

**Helle Ebsen, HD**  
Registreret revisor

**Torben Gudmundsen, HD**  
Registreret revisor

**Jørgen Sig Pedersen**  
Registreret revisor

Revisorerne  
Rådhuspladsen 1  
4200 Slagelse  
www.moller-madsen.dk  
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51  
Fax: 58 50 58 53  
CVR-nr. 30835654

**Danske  
Revisorer**  
FSR

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015/2016	10
Balance	11
Noter til årsrapporten 2015/2016	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BJ Invest 2013 ApS Nysøgård 79 4230 Skælskør
	CVR-nr.: 35 20 44 23 Hjemsted: Slagelse
<b>Direktion</b>	Max Bjerger
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Smedegade 8 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 7. september 2016

**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 2015 - 31. marts 2016 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 7. september 2016

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



Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på t.kr. 48, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabet har på balancedagen tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat for det kommende og efterfølgende regnskabsår. Det er således ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil være retableret inden for 2-3 regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 tilæg/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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

#### **Investeringsejendomme**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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 investeringsejendomme".

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. APRIL 2015 TIL 31. MARTS 2016**

	2015/2016	2014/2015
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-17.657</b>	<b>-7.985</b>
Finansielle indtægter	0	3.955
Andre finansielle omkostninger	-44.826	-1.496
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-62.483</b>	<b>-5.526</b>
1 Skat af årets resultat	14.684	2.829
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-47.799</b>	<b>-2.697</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	-47.799	-2.697
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-47.799</b>	<b>-2.697</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. MARTS 2016**

**AKTIVER**

	2016	2015
2 Investeringsejendomme	1.273.705	742.524
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.273.705</b>	<b>742.524</b>
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skatteaktiv	17.513	2.829
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>17.513</b>	<b>2.829</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.291.218</b>	<b>745.353</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	9.260	0
Periodeafgrænsningsposter	1.246	1.652
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.506</b>	<b>1.652</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.840</b>	<b>38.005</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>19.346</b>	<b>39.657</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.310.564</b>	<b>785.010</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. MARTS 2016**  
**PASSIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Anpartskapital	81.000	81.000
Overført til næste år	-63.680	-15.881
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>17.320</b>	<b>65.119</b>
Prioritetsgæld	856.572	589.594
Deposita	17.200	17.200
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>873.772</b>	<b>606.794</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	22.571	22.462
Leverandørgæld	30.628	68.080
Anden gæld	11.000	11.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	355.273	11.555
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>419.472</b>	<b>113.097</b>
<b>GÆLD</b>	<b>1.293.244</b>	<b>719.891</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.310.564</b>	<b>785.010</b>
<b>5 Pantsætninger og forpligtelser</b>		

NOTER

	2015/2016	2014/2015
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudte skatteaktiver	-14.684	-2.829
	<u>-14.684</u>	<u>-2.829</u>

**Investerings-  
ejendomme**

**2 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris primo	742.524
Tilgang	531.181
	<u>1.273.705</u>
Kostpris ultimo	1.273.705
	<u>1.273.705</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.590.000.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	81.000	0	81.000
Overført til næste år	-15.881	-47.799	-63.680
	<u>65.119</u>	<u>-47.799</u>	<u>17.320</u>

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 500 eller multipla heraf.  
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**NOTER**

	<b>Restgæld 31/3 2016</b>	<b>Dagsværdi 31/3 2016</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	879.143	879.143	22.571	484.648
Deposita	17.200	17.200	0	0
	<u>896.343</u>	<u>896.343</u>	<u>22.571</u>	<u>484.648</u>

**5 Pantsætninger og forpligtelser**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld kr. 879.143 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/03 2016 kr. 1.273.705.