



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

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

**CVR-nummer: 35 20 44 23**

---

**Årsrapport**  
**1. april 2017 - 31. marts 2018**  
**(5. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/8 2018**

**Max Bjerge**  
**Dirigent**

**DANSKE**  
**REVISORER**

**FSK\***

**Helle Ebsen, Registreret revisor**  
**Torben Gudmundsen, Registreret revisor**  
**Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor**  
**Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor**

**Møller & Madsen**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**Tjørne Allé 2**  
**DK - 4200 Slagelse**

**Tlf.: 58 50 58 51**  
**CVR-nr. 30 83 56 54**  
**mm@moller-madsen.dk**  
**www.moller-madsen.dk**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/2018	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2017/2018	10
Anvendt regnskabspraksis	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2017 - 31. marts 2018 for BJ Invest 2013 ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 2. august 2018

**Direktion**

Max Bjerger

## 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 2017 - 31. marts 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.

Slagelse, den 2. august 2018

**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 50 mod et overskud året før på t.kr. 74. 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 2017 - 31. MARTS 2018**

	2017/2018	2016/2017
<b>Bruttoresultat</b>	<b>180.370</b>	<b>122.910</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	86.280
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>180.370</b>	<b>209.190</b>
Andre finansielle omkostninger	-116.747	-112.923
<b>Resultat før skat</b>	<b>63.623</b>	<b>96.267</b>
2 Skat af årets resultat	-14.000	-22.282
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>49.623</b>	<b>73.985</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	49.623	73.985
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>49.623</b>	<b>73.985</b>

**BALANCE PR. 31. MARTS 2018**

**AKTIVER**

	2018	2017
Grunde og bygninger	2.119.060	2.026.566
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.119.060</b>	<b>2.026.566</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.119.060</b>	<b>2.026.566</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	4.200	6.000
Andre tilgodehavender	3.760	0
Periodeafgrænsningsposter	14.814	12.976
<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.774</b>	<b>18.976</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>142.500</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>22.774</b>	<b>161.476</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.141.834</b>	<b>2.188.042</b>



**BALANCE PR. 31. MARTS 2018**  
**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Virksomhedskapital	81.000	81.000
Overført resultat	59.928	10.305
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>140.928</b>	<b>91.305</b>
Hensættelse til udskudt skat	3.259	2.855
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>3.259</b>	<b>2.855</b>
Prioritetsgæld	1.248.311	823.776
Deposita	57.800	53.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.306.111</b>	<b>876.776</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	49.964	588.502
Kreditinstitutter	216.773	235.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.827	29.591
Selskabsskat	13.596	1.914
Anden gæld	19.000	38.854
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	380.376	323.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>691.536</b>	<b>1.217.106</b>
<b>GÆLD</b>	<b>1.997.647</b>	<b>2.093.882</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.141.834</b>	<b>2.188.042</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

## NOTER

### 1 Personaleomkostninger

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

	2017/2018	2016/2017
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	13.596	1.914
Ændring i udskudt skat	404	20.368
	<u>14.000</u>	<u>22.282</u>

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	81.000	0	81.000
Overført resultat	10.305	49.623	59.928
	<u>91.305</u>	<u>49.623</u>	<u>140.928</u>

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 2.163.000 og med restgæld kr. 1.298.275 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/03 2018 kr. 2.119.060.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter kr. 216.773 er der deponeret ejerpantebreve kr. 1,0 mio. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 31/03 2018 kr. 962.064

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for BJ Invest 2013 ApS for 2017/18 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 posteringer 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 erhvervsjendomme 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

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.