

BJ Invest 2013 ApS
Nysøgaard 79
4230 Skælskør

CVR-nummer: 35 20 44 23

Årsrapport
1. april 2016 - 31. marts 2017
(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8 / 8 2017

Max Bjerge
Dirigent

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 2016/2017 | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter til årsrapporten 2016/2017 | 14 |

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 Rådhuspladsen 1 4200 Slagelse |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2016 - 31. marts 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 31. juli 2017

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 2016 - 31. marts 2017 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 31. juli 2017

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

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

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 i regnskabsåret foretaget nyinvestering i to boligudlejningsejendomme for t.kr. 724 og har herudover foretaget istandsættelsesarbejder for t.kr. 85 på ejendomme erhvervet i tidligere regnskabsår. Selskabet har derudover afhændet et grundstykke på en af selskabets investeringsejendomme.

Årets resultat udviser et overskud t.kr. 74, hvilket anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for BJ Invest 2013 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ved regnskabsaflæggelsen implementeret den nye Årsregnskabslov. Regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld er ændret således at prioritetsgæld nu måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev prioritetsgælden målt til dagsværdien. Ændringen har ikke medført nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/2017 eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af den nye Årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

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

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. APRIL 2016 - 31. MARTS 2017

| | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | 122.910 | -17.657 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 86.280 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -112.923 | -44.826 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resultat før skat | 96.267 | -62.483 |
| 2 Skat af årets resultat | -22.282 | 14.684 |
| | <hr/> | <hr/> |
| ÅRETS RESULTAT | 73.985 | -47.799 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 73.985 | -47.799 |
| | <hr/> | <hr/> |
| DISPONERET I ALT | 73.985 | -47.799 |
| | <hr/> | <hr/> |

BALANCE PR. 31. MARTS 2017

AKTIVER

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 2.026.566 | 1.273.705 |
| Materielle anlægsaktiver | 2.026.566 | 1.273.705 |
| Udskudt skatteaktiv | 0 | 17.513 |
| Finansielle anlægsaktiver | 0 | 17.513 |
| ANLÆGSAKTIVER | 2.026.566 | 1.291.218 |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 6.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 9.260 |
| Periodeafgrænsningsposter | 12.976 | 1.246 |
| Tilgodehavender | 18.976 | 10.506 |
| Likvide beholdninger | 142.500 | 8.840 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 161.476 | 19.346 |
| AKTIVER | 2.188.042 | 1.310.564 |

BALANCE PR. 31. MARTS 2017
PASSIVER

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 81.000 | 81.000 |
| Overført resultat | 10.305 | -63.680 |
| 3 EGENKAPITAL | 91.305 | 17.320 |
| Hensættelse til udskudt skat | 2.855 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 2.855 | 0 |
| Prioritetsgæld | 823.776 | 856.572 |
| Deposita | 53.000 | 17.200 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 876.776 | 873.772 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 588.502 | 22.571 |
| Kreditinstitutter | 235.088 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 29.591 | 30.628 |
| Skyldig selskabsskat | 1.914 | 0 |
| Anden gæld | 38.854 | 11.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 323.157 | 355.273 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.217.106 | 419.472 |
| GÆLD | 2.093.882 | 1.293.244 |
| PASSIVER | 2.188.042 | 1.310.564 |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

| | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 1.914 | 0 |
| Ændring i udskudt skat | 20.368 | -14.684 |
| | <u>22.282</u> | <u>-14.684</u> |

| | Primo | Forslag til resultat- disponering | Ultimo |
|----------------------|---------------|---|---------------|
| 3 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 81.000 | 0 | 81.000 |
| Overført resultat | -63.680 | 58.243 | -5.437 |
| | <u>17.320</u> | <u>58.243</u> | <u>75.563</u> |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 2.276.000 og med restgæld kr. 1.412.278 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/03 2017 kr. 2.026.566.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter kr. 235.088 er der deponeret ejerpantebreve kr. 1,0 mio. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi 31/12 2016 kr. 898.065

Likvide beholdninger kr. 142.500 er deponeret som sikkerhed for opfyldelse af indgået aftale om salg af fast ejendom.