

Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16
(3. regnskabsår)

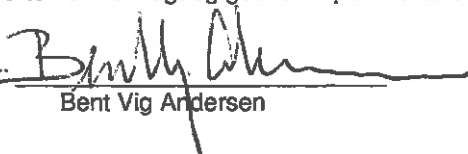
BJR Invest ApS

c/o BVA Holding ApS
Godsparken 67
2670 Greve

CVR-nr. 35 48 08 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2017.

Dirigent:



Bent Vig Andersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BJR Invest ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

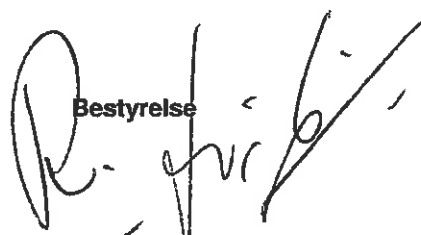
Greve, den 21. februar 2017.

Direktion

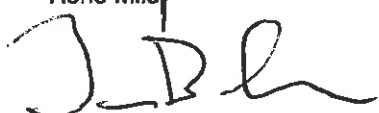


Direktør Bent Vig Andersen

Bestyrelse



René Milo



Jan Emil Bonke



Bent Vig Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BJR Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BJR Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors erklæringer

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, den 21. februar 2017

BGR
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR 36909935


Boye Gregers Rynord
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

BJR Invest ApS
c/o BVA Holding ApS
2670 Greve

Telefon: 24414210
E-mail: bent@vossindustry.dk

CVR-nr.: 35 48 08 38
Stiftet: 25. september 2013
Hjemstedskommune: Greve
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Rene Milo
Bent Vig Andersen
Jan Emil Bonke

Direktion

Direktør Bent Vig Andersen

Revisor

BGR
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Korskildeeng 4, 1.th.
2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse samt udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

Den positive udvikling fra 2016 ser ud til at fortsætte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BJR Invest ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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 regskabspost 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Handelsvirksomhed

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen vedrører selskabets udlejning af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen og andre finansielle aktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år	Restværdi 652.500
-----------	-------	----------------------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

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

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter anført under passiver indregnes beregnede og ikke betalte renter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		261.632	248
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		59.153	59
Ordinært resultat før finansielle poster		202.479	189
Andre finansielle omkostninger		59.857	60
Resultat før skat		142.622	129
Skat af årets resultat	1	45.227	42
Årets resultat		97.395	86
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		160.612	74
Årets resultat		97.395	86
Til disposition		258.006	161
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		164.613	0
Overført til næste år		258.006	161
Disponeret i alt		422.619	161

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		1.953.857	2.013
Materielle anlægsaktiver i alt		1.953.857	2.013
Anlægsaktiver i alt		1.953.857	2.013
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		254.847	418
Omsætningsaktiver i alt		254.847	418
Aktiver i alt		2.208.704	2.431

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overkurs ved emission		4.000	4
Overført resultat		93.393	161
Egenkapital i alt	2	177.393	245
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		39.041	26
Hensatte forpligtelser i alt		39.041	26
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.164.668	1.180
Anden gæld		680.613	816
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.845.281	1.996
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		15.252	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	13
Selskabsskat		18.213	30
Anden gæld		73.800	74
Periodeafgrænsningsposter		27.225	33
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		146.990	164
Gældsforpligtelser i alt		1.992.270	2.160
Passiver i alt		2.208.704	2.431
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	32.213	30
	Udskudt skat af årets resultat	13.014	12
	Skat af årets resultat i alt	45.227	42

2	Egenkapital	Selskabs-	Overkurs ved	Overført	I alt
		kapital	emission	resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	4.000	160.612	244.612
	Årets resultat	0	0	-67.218	-67.218
	Saldo ultimo	80.000	4.000	93.393	177.393

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.103.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der tinglyst realkreditpantebreve t.kr. 1.227 med pant i ejendommen for bogført gæld t.kr. 1.180.