

**B.J.O Ejendomme ApS**

Kanalvej 11

5600 Faaborg

CVR-nummer 35 86 69 65

**Årsrapport**

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6-5-2016



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

B.J.O Ejendomme ApS  
Kanalvej 11  
5600 Faaborg

Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn  
CVR-nummer: 35 86 69 65  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje og drive udlejningsejendomme og aktiviteter i tilknytning hertil.

### Direktion

Ole Billum Jensen

### Pengeinstitut

Spar Nord Svendborg

### Revisor

Dansk Revision Svendborg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Norgesvej 2  
5700 Svendborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for B.J.O Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, 6-5-2016

Direktionen:



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapital lejeren i B.J.O Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for B.J.O Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, 6-5-2016

#### Dansk Revision Svendborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 33057989

Niels Duedahl

Statsautoriseret revisor

René Jepsen

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er optaget efter faktureringsprincippet.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, kurstab på gæld, finansieringsomkostninger samt

## Anvendt regnskabspraksis

---

tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat mellem 7% - 8,25%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>972.113</b>	<b>116</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	248.026	-40
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.220.139</b>	<b>77</b>
	Finansielle indtægter	39	0
	Finansielle omkostninger	-285.933	-15
	<b>Resultat før skat</b>	<b>934.245</b>	<b>61</b>
1	Skat af årets resultat	-215.804	-16
	<b>Årets resultat</b>	<b>718.441</b>	<b>45</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	718.441	45
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>718.441</b>	<b>45</b>

Note	<b>Balance</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	13.617.052	5.396
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.617.052</b>	<b>5.396</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.617.052</b>	<b>5.396</b>
	Udskudte skatteaktiver	0	9
	Tilgodehavende skat	13.104	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.419	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>28.523</b>	<b>9</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>28.523</b>	<b>9</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.645.575</b>	<b>5.404</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	4.500.000	4.500
	Overført resultat	763.723	45
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.263.723</b>	<b>4.545</b>
	Hensættelser til udskudt skat	68.657	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>68.657</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.317.390	0
	Kreditinstitutter	3.158.608	0
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.475.997</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	156.655	0
	Kreditinstitutter	1.489.353	817
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.826	0
	Selskabsskat	0	25
	Anden gæld	131.363	17
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.837.197</b>	<b>859</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.381.852</b>	<b>859</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.645.575</b>	<b>5.404</b>
4	Hovedaktivitet		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	136.896	25	
Regulering af udskudt skat	77.376	-9	
Regulering af tidl. års skat	1.532	0	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>215.804</b>	<b>16</b>	
<b>2 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	4.500	45	4.545
Årets resultat	0	718	718
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.500</b>	<b>764</b>	<b>5.264</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.133.103		0
<b>4 Hovedaktivitet</b>			
Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejningsejendomme samt beslægtede formål.			
<b>5 Eventualforpligtelser</b>			
Ingen.			

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.500 og realkreditpantebreve på i alt TDKK 3.739, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 13.617. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 5.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens realkreditpantebreve på i alt TDKK 3.739 til sikkerhed for realkreditgæld. Der er endvidere udstedt ejerpantebrev på TDKK 2.500 i grunde og bygninger, som er i selskabets besiddelse.

