

BJC Ejendomme ApS

CVR-nr. 25 19 84 92

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2015.

Søren Lassen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for BJC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. marts 2015

Direktion

Søren Lassen
direktør

Bestyrelse

Hartmann Jensen
formand

Søren Lassen

Lars Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i BJC Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BJC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 23. marts 2015

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	BJC Ejendomme ApS Nybo Bakke 4 7500 Holstebro Telefon: 97424700 CVR-nr.: 25 19 84 92 Stiftet: 1. januar 2000 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
Bestyrelse	Hartmann Jensen, formand Søren Lassen Lars Jørgensen
Direktion	Søren Lassen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN, Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelser	Vestjysk Bank Nykredit Bank
Modervirksomhed	BJC Udvikling ApS, Holstebro

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje erhvervsejendom, som består af produktions-, lager- og administrationsbygninger på i alt ca. 2.700 m² samt tilhørende byggegrund på ca. 1,7 ha beliggende Nybo Bakke 3, Holstebro.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Hele ejendommen er udlejet, og lejeindtægten er uændret i forhold til sidste år.

Årets resultat har i 2014 udgjort et overskud på 85 t.kr., mod et overskud sidste år på 180 t.kr., hvilket er et fald på 95 t.kr., der primært skyldes stigende afskrivninger samt et fald i finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.253 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 37,1 % af de samlede aktiver på 14.169 t.kr., der er et fald på 0,8 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BJC Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af, at årsregnskabet vil give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultatet ændret på følgende områder:

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet henholdsvis langfristet gæld. Tidligere blev positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter alene klassificeret som andre tilgodehavender eller anden gæld under omsætningsaktiver eller kortfristet gæld.

Ovenstående ændringer har alene medført en ændring i opdelingen af kortfristet og langfristet gæld, mens ændringen ikke har påvirket virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles endvidere i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter er periodiseret, så de vedrører regnskabsperioden.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende udlejningsejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder omkostninger til reparations- og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BJC Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter	600.000	600.000
Ejendomsomkostninger	-53.586	-51.620
Administrationsomkostninger	-18.950	-18.150
Afskrivninger	-161.796	-133.669
Resultat før finansielle poster	365.668	396.561
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.589	113.991
Andre finansielle indtægter	11.860	1
Finansielle omkostninger	-352.026	-364.488
Resultat før skat	112.091	146.065
Skat af årets resultat	-26.747	34.348
Årets resultat	85.344	180.413
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	85.344	180.413
Disponeret i alt	85.344	180.413

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	12.723.002	12.760.238
1	Inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.723.002</u>	<u>12.760.238</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.723.002</u>	<u>12.760.238</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.417.765</u>	<u>1.723.246</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.417.765</u>	<u>1.723.246</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.580</u>	<u>27.169</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.446.345</u>	<u>1.750.415</u>
	Aktiver i alt	<u>14.169.347</u>	<u>14.510.653</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
2	Anpartskapital	150.000	150.000
3	Reserve for opskrivninger	4.290.000	4.290.000
4	Overført resultat	813.040	1.054.346
	Egenkapital i alt	5.253.040	5.494.346
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.361.334	1.421.999
	Hensatte forpligtelser i alt	1.361.334	1.421.999
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitut	6.439.286	6.521.039
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.439.286	6.521.039
5	Kortfristet del af langfristet gæld	552.180	511.545
	Gæld til pengeinstitut	502.849	470.147
	Anden gæld	60.658	91.577
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.115.687	1.073.269
	Gældsforpligtelser i alt	7.554.973	7.594.308
	Passiver i alt	14.169.347	14.510.653
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		
8	Finansielle risici		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Inventar</u>
Kostpris 1. januar	8.623.766	75.000
Tilgang	124.560	0
Kostpris 31. december	8.748.326	75.000
Opskrivninger 1. januar	5.500.000	0
Opskrivninger 31. december	5.500.000	0
Afskrivninger 1. januar	1.363.528	75.000
Årets afskrivninger	161.796	0
Afskrivninger 31. december	1.525.324	75.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.723.002	0
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrasket foretagne afskrivninger udgør	5.500.000	
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	7.150.000	
	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>

2. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar	150.000	150.000
	150.000	150.000

3. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. januar	4.290.000	4.125.000
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	0	165.000
	4.290.000	4.290.000

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.054.346	606.053
Årets overførte resultat	85.344	180.413
Urealiseret regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	-326.650	267.880
	813.040	1.054.346
5. Gæld til realkreditinstitut		
Nykredit, oprindelig 1.073.000 EUR	5.588.225	6.043.405
Urealiseret kurstab på renteswap	1.403.241	989.179
	6.991.466	7.032.584
Heraf forfalder inden for 1 år	-552.180	-511.545
	6.439.286	6.521.039
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.210.362	4.450.883
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.584 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 12.723 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr. er der stillet sikkerhed i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 25 t.kr.		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomhed BJC Udvikling ApS' bankgæld. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2014 i alt 7.102 t.kr.		
Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomhed Brdr. Jørgensen Components A/S' bankgæld. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2014 i alt 16.386 t.kr.		

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Buurskov & Lassen Maskinfabrik ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8. Finansielle risici

Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået 1 renteswap af variabelt forrentede lån til fast rentelån på en del af selskabets langfristede gæld. I alt er der swaps på 4.735 t.kr. med en fast rente på 4,53 % p.a., der udløber den 30. december 2028.

På balancedagen har kontrakten en negativ værdi på i alt 1.403 t.kr., der er indregnet i balancen under anden gæld. Årets ændring (reduktion) på 414 t.kr. før skat og 327 t.kr. efter skat i forhold til 1. januar 2014 er indregnet direkte på egenkapitalen.