

BJ Stål Ejendom ApS

CVR-nummer 31 16 65 51

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4/6-14



Lars Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

BJ Stål Ejendom ApS
Lundvej 38
8800 Viborg

Telefon:	+45 86 61 38 77
Hjemstedskommune:	Viborg
CVR-nummer:	31 16 65 51
Regnskabsperiode:	1. januar 2013 - 31. december 2013

Direktion

Lars Jensen

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for BJ Stål Ejendom 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 2. juni 2014

Direktionen:



Lars Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i BJ Stål Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BJ Stål Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Selskabet har brug for at udvide sine kreditfaciliteter for at kunne fortsætte driften. Selskabet har ikke fået tilsagn eller tilført den nødvendige likviditet for at kunne fortsætte driften, hvorfor vi tager forbehold for going concern. Regnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven været udarbejdet under hensyntagen til dette forhold ved indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtigelser. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på regnskabet.

Selskabet har ikke foretaget afskrivninger på ejendommen med den begrundelse at scrapværdien er lig med kostprisen. Det er vores opfattelse at en erhvervsejendom er udsat for en generel værdiforringelse og derfor kan scrapværdien ikke være lig kostprisen. Dette er efter vores opfattelse i strid med årsregnskabslovens regler, hvorfor vi tager forbehold for dette.

Den uafhængige revisors erklæringer

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke beskrevet usikkerhederne omkring indregning og måling af selskabet skatteaktiv og usikkerhederne omkring going concern i noterne til årsregnskabet eller i ledelsesberetningen, hvorfor vi tager forbehold for dette.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 2. juni 2014

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Birch

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at være ejendomsselskab og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har som følge af nettoregulering af sine sikringsinstrumenter en negativ egenkapital og er således omfattet af reglerne i selskabsloven omkring kapitaltab.

Sikringsinstrumenterne er medtaget i regnskabet til dagsværdi og er således et øjebliksbillede af værdien af sikringsinstrumentet. Sikringsinstrumenterne har en løbetid indtil år 2018.

Selskabets betragter resultatet som utilfredsstillende

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

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 klassificeres som periodeafgrænsning under henholdsvis aktiver og passiver.

Anvendt regnskabspraksis

Renteswap, der konverterer forrentningen af selskabets langsigtede finansiering fra variabel til fast rente indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Den fremadrettede positive eller negative dagsværdi af renteswap indregnes direkte på egenkapitalen og indgår i periodeafgrænsningsposterne i henholdsvis aktiverne og passiverne.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med lejeperioden.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, f, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger 50 år , scrapværdi TDKK 10.109

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

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Værdien af finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Værdien har tidligere været indregnet under periodeafgrænsningsposter, hvilket er en fundamental fejl. Fejlen har ikke indvirkning på resultat eller egenkapital.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

		2013	2012
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	382.302	743
	Resultat før finansielle poster	382.302	743
	Finansielle omkostninger	-586.789	-761
	Resultat før skat	-204.487	-19
1	Skat af årets resultat	63.218	5
	Årets resultat	-141.269	-14
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	-1.414.079	-1.122
	Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	331.955	-278
	Årets resultat	-141.269	-14
	Til disposition i alt	-1.223.393	-1.414
	Overført resultat ultimo	-1.223.393	-1.414
	Resultatdisponering i alt	-1.223.393	-1.414

Note	Balance	2013	2012
		DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	10.109.357	10.109
	Materielle anlægsaktiver	10.109.357	10.109
	Anlægsaktiver i alt	10.109.357	10.109
	Udskudte skatteaktiver	244.854	353
	Periodeafgrænsningsposter	12.897	0
	Tilgodehavender	257.751	353
	Omsætningsaktiver i alt	257.751	353
	Aktiver i alt	10.367.108	10.462

		2013	2012
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-1.223.393	-1.414
2	Egenkapital i alt	-1.098.393	-1.289
	Gæld til realkreditinstitutter	6.881.863	6.882
3	Langfristede gældsforpligtelser	6.881.863	6.882
	Kreditinstitutter	2.936.327	2.660
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	79
	Anden gæld	1.632.311	2.115
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.583.638	4.870
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	11.465.501	11.751
	Passiver i alt	10.367.108	10.462
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2013	2012
Noter		DKK	1.000 DKK
1	Skat af årets resultat		
	Regulering af udskudt skat	-51.122	-5
	Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-12.096	0
	Skat af årets resultat i alt	-63.218	-5
2	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK I alt 1.000 DKK
	Saldo primo	125	-1.414
	Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	332
	Årets resultat	0	-141
	Egenkapital ultimo	125	-1.223
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.632.657	6.882
4	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 6.200		
	Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendommen med nom. TDKK 7.067		
	Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 10.109		