



Tlf: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Mandal Allé 16 A.
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

BJARKE NICOLAISEN A/S

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2014

Bjarke Nicolaisen

CVR-NR. 30 69 95 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bjarke Nicolaisen A/S Kongevej 205 6510 Gram
	CVR-nr.: 30 69 95 05 Stiftet: 28. juni 2007 Hjemsted: Gram Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Maria Madsen Inge Merete Eriksen Nicolaisen Bjarke Nicolaisen
Direktion	Bjarke Nicolaisen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Mandal Allé 16 A. 5500 Middelfart
Advokat	Advokatfirmaet Hede & Tychsen Rødding Torvet 9 6630 Rødding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Bjarke Nicolaisen A/S.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gram, den 23. juni 2014

Direktion

Bjarke Nicolaisen

Bestyrelse

Maria Madsen

Inge Merete Eriksen Nicolaisen

Bjarke Nicolaisen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Bjarke Nicolaisen A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjarke Nicolaisen A/S for regnskabsåret 1. januar - 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores 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 - 31. december 2013 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Middelfart, den 23. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejningsvirksomhed, samt andet efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

I forbindelse med selskabets finansiering af driften for det kommende år, har selskabets aktionær oplyst at han vil stå tilbage for selskabets kreditorer og vil foretage indskud til dækning af de løbende udgifter, såfremt det skulle være nødvendigt i forhold til den nuværende kredit.

Det forventes at selskabets pengeinstitut fortsætter med de nuværende kreditrammer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er optaget til forventet markedsværdi, som er vurderet ud fra mæglervurdering eller en kapitaliseret model, hvor der er anvendt en gennemsnitlig rente på 6%. Hovedparten af ejendommene giver positivt afkast, men som følge af et stillestående ejendomsmarked vurderes handelsværdierne at være ud fra et salg på længere sigt.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bjarke Nicolaisen A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeingtægter og indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme optages til dagsværdi efter ÅRL § 41.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		202.309	924
Personaleomkostninger.....	1	-243.320	-118
Af- og nedskrivninger.....		-283.664	-419
DRIFTSRESULTAT		-324.675	387
Finansielle indtægter.....	2	3.478	26
Finansielle omkostninger.....		-465.708	-570
RESULTAT FØR SKAT		-786.905	-157
Skat af årets resultat.....	3	191.209	33
ÅRETS RESULTAT		-595.696	-124
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-595.696	-124
I ALT		-595.696	-124

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Goodwill.....		555.000	740
Immaterielle anlægsaktiver.....	4	555.000	740
Grunde og bygninger.....		11.545.000	11.545
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		238.334	344
Materielle anlægsaktiver.....	5	11.783.334	11.889
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	6	178.669	145
Andre værdipapirer.....		175.000	155
Lejededpositum.....		25.000	25
Finansielle anlægsaktiver.....		378.669	325
ANLÆGSAKTIVER.....		12.717.003	12.954
Tilgodehavender fra salg.....		482.864	630
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	77
Andre tilgodehavender.....		0	84
Tilgodehavende selskabsskat.....		8.000	2
Tilgodehavender.....		490.864	793
Likvider.....		7.574	8
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		498.438	801
AKTIVER.....		13.215.441	13.755

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Opskrivningshenlæggelser.....		540.389	540
Overført overskud.....		543.784	1.139
EGENKAPITAL.....	7	1.584.173	2.179
Hensættelse til udskudt skat.....		572.817	774
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		572.817	774
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.730.373	6.000
Valutalån CHF.....		1.350.000	1.200
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	7.080.373	7.200
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	259.000	388
Gæld til pengeinstitutter.....		1.333.225	1.096
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		448.179	247
Anden gæld.....		1.937.674	1.871
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.978.078	3.602
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.058.451	10.802
PASSIVER.....		13.215.441	13.755
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	142.618	90	
Pensioner.....	1.080	1	
Andre omkostninger til social sikring.....	7.109	3	
Øvrige personaleomkostninger.....	92.513	24	
	243.320	118	
Finansielle indtægter			2
Pantebrev.....	0	4	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.478	22	
	3.478	26	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	2	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	9.498	0	
Regulering af udskudt skat.....	-200.707	-35	
	-191.209	-33	
Immaterielle anlægsaktiver			4
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2013.....		925.000	
Kostpris 31. december 2013.....		925.000	
Afskrivninger 1. januar 2013.....		185.000	
Årets afskrivninger		185.000	
Afskrivninger 31. december 2013.....		370.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		555.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013.....	10.824.481	450.000
Tilgang.....	0	50.000
Afgang.....	0	-125.000
Kostpris 31. december 2013.....	10.824.481	375.000
Opskrivninger 1. januar 2013.....	720.519	0
Opskrivninger 31. december 2013.....	720.519	0
Afskrivninger 1. januar 2013.....	0	105.833
Afskrivninger solgte aktiver.....	0	-37.500
Årets afskrivninger	0	68.333
Afskrivninger 31. december 2013.....	0	136.666
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	11.545.000	238.334

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2013.....	257.860
Tilgang.....	60.001
Kostpris 31. december 2013.....	317.861
Opskrivninger 1. januar 2013.....	-112.627
Årets opskrivninger	-26.565
Opskrivninger 31. december 2013.....	-139.192
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	178.669

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme og ejerandel %
BJNI Invest ApS.....	177.206	31.972	100
Bjarke's Automater ApS.....	1.463	122.807	100
Corner's Pub, Vejle ApS.....	-489.377	-436.785	100

NOTER

Note

Egenkapital

7

	Aktiekapital	Opskrivnings- henlæggelser	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	500.000	540.389	1.139.480	2.179.869
Forslag til årets resultatdisponering.....			-595.696	-595.696
Egenkapital 31. december 2013.....	500.000	540.389	543.784	1.584.173

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 1.000 stk. a nom. 500 kr.....		500.000	500
		500.000	500

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	6.238.462	5.989.373	259.000	4.750.000
Valutalån CHF.....	1.350.000	1.350.000	0	1.350.000
	7.588.462	7.339.373	259.000	6.100.000

Eventualposter mv.

9

Selskabet har indgået lejeaftale af værksted med almindelige opsigelsesvarsler.

Selskabet har pr. 31. december 2013 kontraktlige leasingforpligtelser med Gaming Finance på tkr. 292, med en restperiode på 5 måneder.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhederne BJNI Invest ApS, Bjarke's Automater ApS og Corner's Pub, Vejle ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 5.989, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 11.545.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 2.265 overfor pengeinstitut, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der givet pant i pantebrev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 175.

NOTER**Note****Ejerforhold**

11

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:
Bjarke Nicolaisen
Kongevej 205, Tiset

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

12

Selskabets ejendomme er optaget til forventet markedsværdi, som er vurderet ud fra mæglervurdering eller en kapitaliseret model, hvor der er anvendt en gennemsnitlig rente på 6%. Hovedparten af ejendommene giver positivt afkast, men som følge af et stillestående ejendomsmarked vurderes handelsværdierne at være ud fra et salg på længere sigt.