



Tlf: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BJNI INVEST APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. juni 2013**

---

**Bjarke Nicolaisen**

**CVR-NR. 32 66 81 35**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BJNI Invest ApS Kongevej 205 6510 Gram
	CVR-nr.: 32 66 81 35
	Stiftet: 19. november 2009
	Hjemsted: Gram
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bjarke Nicolaisen
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Herreds Sparekasse Slotsvej 10 6510 Gram

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for BJNI Invest 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gram, den 25. juni 2013

Direktion

---

Bjarke Nicolaisen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i BJNI Invest ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for BJNI Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 vores revision 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Kolding, den 25. juni 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

### **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 BJNI Invest ApS for 2012 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 primært af lejeindtægter ved udlejning af bolig samt indtægter for spilleautomater, disse indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.

### 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.

**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 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%
Driftsmidler.....	3-5 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

**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 acontoskatte.

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 25 %.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>56.126</b>	<b>114</b>
Af- og nedskrivninger.....		-13.400	-17
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>42.726</b>	<b>97</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-30.939	-43
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>11.787</b>	<b>54</b>
Skat af årets resultat.....	2	-3.040	-4
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>8.747</b>	<b>50</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		8.747	50
<b>I ALT</b> .....		<b>8.747</b>	<b>50</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....		599.307	608
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		14.794	20
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>614.101</b>	<b>628</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	24
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>0</b>	<b>24</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>614.101</b>	<b>652</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		103.172	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>103.172</b>	<b>0</b>
Likvider.....		29	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>103.201</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>717.302</b>	<b>652</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 tkr.</b>
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		20.233	11
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>145.233</b>	<b>136</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.449	3
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.449</b>	<b>3</b>
Pantebrev.....		355.207	365
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>355.207</b>	<b>365</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		76.990	39
Selskabsskat.....		1.000	1
Anden gæld.....		123.423	98
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>211.413</b>	<b>148</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>566.620</b>	<b>513</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>717.302</b>	<b>652</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	90	1	1
Renteomkostninger i øvrigt.....	30.849	42	
	<b>30.939</b>	<b>43</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.000	1	2
Regulering af udskudt skat.....	2.040	3	
	<b>3.040</b>	<b>4</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
Kostpris 1. januar 2012.....	620.179	24.658	
Kostpris 31. december 2012.....	<b>620.179</b>	<b>24.658</b>	
Afskrivninger 1. januar 2012.....	12.404	4.932	
Årets afskrivninger .....	8.468	4.932	
Afskrivninger 31. december 2012.....	<b>20.872</b>	<b>9.864</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	<b>599.307</b>	<b>14.794</b>	
<b>Egenkapital</b>			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	125.000	11.486	136.486
Forslag til årets resultatdisponering.....		8.747	8.747
Egenkapital 31. december 2012.....	<b>125.000</b>	<b>20.233</b>	<b>145.233</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år
Pantebrev.....	374.917	365.207	10.000
	<b>374.917</b>	<b>365.207</b>	<b>10.000</b>
			Restgæld efter 5 år
			325.000
			<b>325.000</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til pantebrevsejer, 425 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 595 tkr.