

# **Bjørn, Aalborg ApS**

Vossvej 10, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 21 10 96 81

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.05.16

Claus Bjørn  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Bjørn, Aalborg ApS  
Vossvej 10  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 11 61 77  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 21 10 96 81

---

**Direktion**

---

Claus Bjørn

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Bjørn, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. maj 2016

**Direktionen**

Claus Bjørn

## Til kapitalejeren i Bjørn, Aalborg ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Bjørn, Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aalborg, den 27. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt handel med værdipapirer.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent, nettoleje og kvadratmeterpris. Afkastprocenten er opgjort i niveauet 7,00% - 8,00%. En ændring på +/-0,25% vil betyde en ændring i dagsværdien på hhv. t.DKK -465 og t.DKK 497. En ændring i nettolejen på 5% vil betyde en ændring i dagsværdien på t.DKK 851, og en ændring i kvadratmeterprisen på 5% vil betyde en ændring i dagsværdien på t.DKK 420.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.369.172 mod DKK 90.872 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.910.588.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.009.081</b>	<b>822.427</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-77.769	-12.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	-388.500
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.131.312</b>	<b>421.927</b>
Andre finansielle indtægter	990.241	122.823
Andre finansielle omkostninger	-353.581	-383.478
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>636.660</b>	<b>-260.655</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.767.972</b>	<b>161.272</b>
<sup>1</sup> Skat af årets resultat	-398.800	-70.400
<b>Årets resultat</b>	<b>1.369.172</b>	<b>90.872</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overført resultat	1.319.172	40.872
<b>I alt</b>	<b>1.369.172</b>	<b>90.872</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	23.000.000	22.800.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	365.498	36.167
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.365.498</b>	<b>22.836.167</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.367.250	429.352
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.367.250</b>	<b>429.352</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.732.748</b>	<b>23.265.519</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	17.874	22.365
	Andre tilgodehavender	104.899	5.554
3	3 Periodeafgrænsningsposter	28.508	14.433
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>151.281</b>	<b>42.352</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.162.945</b>	<b>2.372.150</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.314.226</b>	<b>2.414.502</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.046.974</b>	<b>25.680.021</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	7.660.588	6.341.416
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.910.588</b>	<b>6.591.416</b>
1	Hensættelser til udskudt skat	813.000	414.200
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>813.000</b>	<b>414.200</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	13.079.882	13.352.872
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.079.882</b>	<b>13.352.872</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	282.156	115.377
	Gæld til kreditinstitutter	4.369.525	4.638.044
	Deposita	296.774	301.044
	Anden gæld	245.049	217.068
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.243.504</b>	<b>5.321.533</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.323.386</b>	<b>18.674.405</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.046.974</b>	<b>25.680.021</b>
6	Sikkerhedsstillelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende område:

- Investeringsejendomme er tidligere målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Regnskabspraksis er ændret, således at investeringsejendomme fremover indregnes til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Effekten af ændringen er indregnet på egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er tilpasset.

Ændringen medfører en forøgelse af resultatet med t.DKK 260, en forøgelse af egenkapitalen pr. 31.12.15 med t.DKK 1.290 og balancesummen pr. 31.12.15 med t.DKK 1.654. Resultatet for 2014 er reduceret med t.DKK 200, egenkapitalen pr. 31.12.14 er forøget med t.DKK 1.030 og balancen pr. 31.12.14 er forøget med t.DKK 1.318.

Selskabet har anvendt reglerne om førtidsimplementering af årsregnskabsloven vedrørende indregning af gældsforpligtelser, som knytter sig til investeringsaktiver. Indregningen af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er derfor ikke ændret til dagsværdi, men indregnes fortsat til amortiseret kostpris.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende område:

- Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 23,5% til 22% er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de vedtagne skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 20. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 20 som følge af det ændrede skøn.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.



---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Skatter**

Årets udskudte skat	418.400	39.700
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	-19.600	30.700

---

I alt	398.800	70.400
-------	---------	--------

---

Den udskudte skat er beregnet med 22% og fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	1.001.600	837.800
Låneomkostninger	-5.800	-4.000
Skattemæssig underskudsfremførsel	-182.800	-419.600

---

I alt	813.000	414.200
-------	---------	---------

---

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	20.473.143	60.000
Tilgang i året	0	407.100
Kostpris pr. 31.12.15	20.473.143	467.100
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	2.326.857	0
Dagsværdireguleringer i året	200.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	2.526.857	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	23.833
Afskrivninger i året	0	77.769
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	101.602
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	23.000.000	365.498

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for 2 af investeringsejendommene og kvadratmeterpris til fastsættelse af dagsværdien for 1 investeringsejendom.

Afkastprocenter er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand m.v. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Kvadratmeterpris er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

### 3. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring m.v.	28.508	14.433
-----------------------------	--------	--------

### 4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
-------------	----------------------	--------------------------------	----------------------

#### *Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 31.12.13	250.000	1.292.246	3.777.174
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-1.292.246	2.523.370
Saldo pr. 01.01.14	250.000	0	6.300.544
Forslag til resultatdisponering	0	0	40.872
Saldo pr. 31.12.14	250.000	0	6.341.416

#### *Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	250.000	0	6.341.416
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.319.172
Saldo pr. 31.12.15	250.000	0	7.660.588

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2	125.000

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	282.156	11.841.964	13.362.038	13.468.249

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.362 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 23.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 4.370 er der givet pant i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.367 samt indeståender t.DKK 1.155.

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

**7. Kontraktlige forpligtelser**

Leje og leasingydelse:		
Næste år	171.269	207.969
2 - 5 år	0	6.534
I alt	171.269	214.503