

**Bjarne Nielsen K/S**  
**CVR-nr. 24251888**  
**Grøndahlsvej 25, 10.1**  
**7400 Herning**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2016

**Dirigent**



Navn: Bjarne Nielsen

## **Indholdsfortegnelse**

|                                     | <u><b>Side</b></u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 4                  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2015          | 8                  |
| Balance pr. 31.12.2015              | 9                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2015       | 11                 |
| Noter                               | 12                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Bjarne Nielsen K/S  
Grøndahlsvej 25, 10.1  
7400 Herning

CVR-nr.: 24251888

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Bjarne Nielsen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Bjarne Nielsen K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

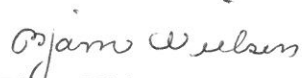
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 08.04.2016

### Direktion

  
Bjarne Nielsen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Bjarne Nielsen K/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjarne Nielsen K/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

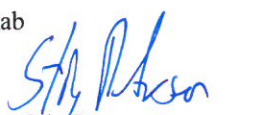
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 08.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Flemming Kühl  
statsautoriseret revisor

  
Stig Petersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom og forestå udlejning heraf samt i øvrigt at forestå de i tilknytning hertil naturligt hørende aktiviteter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på 2.640 t.kr. mod et overskud i 2014 på 2.185 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedr. huslejeindtægt ved udleje af fast ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter, forsikringer og leasing af ejendom.

Finansielt leasede ejendom indregnes efter reglerne for operationel leasing.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor der ikke beregnes og afsættes skat af årets resultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

|           |            |
|-----------|------------|
| Bygninger | 30 - 40 år |
|-----------|------------|

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter periodisering af indgået leasingkontrakt. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>     | <u>2014<br/>kr.</u>     |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning                                   |             | 6.781.499               | 4.825.038               |
| Andre eksterne omkostninger                      |             | (200.250)               | (253.751)               |
| Ejendomsomkostninger                             |             | <u>(2.272.763)</u>      | <u>(1.021.377)</u>      |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |             | <b>4.308.486</b>        | <b>3.549.910</b>        |
| <br>   |             |                         |                         |
| Af- og nedskrivninger                            |             | <u>(1.162.774)</u>      | <u>(912.674)</u>        |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>3.145.712</b>        | <b>2.637.236</b>        |
| <br>   |             |                         |                         |
| Andre finansielle indtægter                      |             | 38.700                  | 420.575                 |
| Andre finansielle omkostninger                   |             | <u>(543.950)</u>        | <u>(872.446)</u>        |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>2.640.462</b>        | <b>2.185.365</b>        |
| <br>   |             |                         |                         |
| Skat af ordinært resultat                        |             | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>2.640.462</u></b> | <b><u>2.185.365</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                         |                         |
| Overført resultat                                |             | <u>2.640.462</u>        | <u>2.185.365</u>        |
|  |             | <b>2.640.462</b>        | <b>2.185.365</b>        |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u> | <u>2014<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Grunde og bygninger                          |             | 49.082.218          | 50.244.992          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 1           | <b>49.082.218</b>   | <b>50.244.992</b>   |
| Deposita                                     |             | 6.900.000           | 0                   |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |             | <b>6.900.000</b>    | <b>0</b>            |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>55.982.218</b>   | <b>50.244.992</b>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                   | 8.240.000           |
| Andre tilgodehavender                        |             | 429.767             | 475.000             |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | 10.449              | 0                   |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 429.767             | 0                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>869.983</b>      | <b>8.715.000</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |             | 625.005             | 744.007             |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |             | <b>625.005</b>      | <b>744.007</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>1.494.988</b>    | <b>9.459.007</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>57.477.206</b>   | <b>59.703.999</b>   |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>      | <u>2014<br/>kr.</u>      |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Overført overskud eller underskud                  |             | 17.269.435               | 15.638.973               |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>17.269.435</u></b> | <b><u>15.638.973</u></b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 25.015.624               | 27.407.347               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 2           | <b><u>25.015.624</u></b> | <b><u>27.407.347</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2           | 2.375.156                | 2.344.056                |
| Bankgæld   |             | 874.640                  | 869.609                  |
| Anden gæld   |             | 11.175.405               | 13.444.014               |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | 766.946                  | 0                        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>15.192.147</u></b> | <b><u>16.657.679</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>40.207.771</u></b> | <b><u>44.065.026</u></b> |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>57.477.206</u></b> | <b><u>59.703.999</u></b> |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser      | 3           |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 4           |                          |                          |
| Ejerforhold  | 5           |                          |                          |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                           | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller under-<br/>skud<br/>kr.</b> |
|---------------------------|--|
| Egenkapital primo         | 15.638.973   |
| Udbetalt ordinært udbytte | (1.010.000)  |
| Årets resultat            | <u>2.640.462</u>   |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b><u>17.269.435</u></b>                                       |

## Noter

|                                     | <b>Grunde og bygninger<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>1. Materielle anlægsaktiver</b>  |                                    |
| Kostpris primo                      | 55.329.129                         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>55.329.129</b>                  |
| Af- og nedskrivninger primo         | (5.084.137)                        |
| Årets afskrivninger                 | (1.162.774)                        |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(6.246.911)</b>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>49.082.218</b>                  |

|  | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2014<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2015<br/>kr.</b> |
|--|--|--|--|---|
| <b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>                                |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter   | 2.344.056  | 2.375.156  | 25.015.624   | 17.233.243                                      |
|  | <b>2.344.056</b>                                     | <b>2.375.156</b>                                     | <b>25.015.624</b>                                    | <b>17.233.243</b>                               |
|  |  |  | <b>2015<br/>kr.</b>                                  | <b>2014<br/>kr.</b>                             |
| <b>3. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>                  |  |  |  |   |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb |  |  | <b>25.898.553</b>                                    | <b>0</b>  |

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Til sikkerhed for bankengagement og prioritetsgæld i BN Invest A/S og Bjarne Nielsen K/S er deponeret ejer-pantebreve, 32.089 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.082 t.kr. pr. 31.12.2014.

Andre værdipapirer og kapitalandele med en bogført værdi på 625 t.kr. er stillet til sikkerhed for bankengagement.

## **Noter**

### **5. Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende ejerforhold:

BN Herning ApS er komplementar i selskabet, ejerandel 1%.

Bjarne Nielsen er kommanditist, ejerandel 99%.