

**Bjarne Nielsen K/S**  
Søvænget 17  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 24251888

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2019

**Dirigent**

---

Navn: Bjarne Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Bjarne Nielsen K/S  
Søvænget 17  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 24251888

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Bjarne Nielsen, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.04.2019

### Direktion

Bjarne Nielsen  
administrerende direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Bjarne Nielsen K/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjarne Nielsen K/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 30.04.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Stig Petersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35464

## 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 4.497 t.kr. mod et overskud i 2017 på 1.863 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.902.010</b>	<b>3.605.124</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>2.012.108</u>	<u>(593.923)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.914.118</b>	<b>3.011.201</b>
Andre finansielle indtægter		0	1.132
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.417.209)</u>	<u>(1.149.270)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.496.909</u></b>	<b><u>1.863.063</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.496.909</u>	<u>1.863.063</u>
		<b><u>4.496.909</u></b>	<b><u>1.863.063</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>83.437.291</u>	<u>93.269.358</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>83.437.291</u></b>	<b><u>93.269.358</u></b>
Deposita		<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.900.000</u></b>	<b><u>6.900.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>90.337.291</u></b>	<b><u>100.169.358</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>167.249</u>	<u>1.913.585</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>167.249</u></b>	<b><u>1.913.585</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.123.308</u></b>	<b><u>2.282.238</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>3.290.557</u></b>	<b><u>4.195.823</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>93.627.848</u></b>	<b><u>104.365.181</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Overført overskud eller underskud		22.823.898	18.326.989
<b>Egenkapital</b>		<b>22.823.898</b>	<b>18.326.989</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.797.904	51.764.639
Anden gæld		12.935.450	13.028.450
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>55.733.354</b>	<b>64.793.089</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.977.088	2.598.196
Bankgæld		6.487.968	7.227.323
Anden gæld		2.034.500	5.796.920
Periodeafgrænsningsposter		3.571.040	5.622.664
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.070.596</b>	<b>21.245.103</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>70.803.950</b>	<b>86.038.192</b>
<b>Passiver</b>		<b>93.627.848</b>	<b>104.365.181</b>
Personaleomkostninger	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	18.326.989
Årets resultat	<u>4.496.909</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>22.823.898</u></b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.658.281	1.509.753
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>(4.670.389)</u>	<u>(915.830)</u>
	<b><u>(2.012.108)</u></b>	<b><u>593.923</u></b>

	<u>Grunde og bygninger</u>
	<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	101.912.636
Tilgange	235.314
Afgange	<u>(8.141.870)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>94.006.080</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(8.643.278)
Årets afskrivninger	(2.658.281)
Tilbageførsel ved afgang	<u>732.770</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(10.568.789)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>83.437.291</u></b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.977.088	2.598.196	42.797.904	30.940.434
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.935.450</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.977.088</u></b>	<b><u>2.598.196</u></b>	<b><u>55.733.354</u></b>	<b><u>30.940.434</u></b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b><u>14.341.729</u></b>	<b><u>21.180.325</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankengagement og prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 34.950 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 83.437 t.kr. pr. 31.12.2018.

Ejerpantebreve i ejendomme nom. 9.289 t.kr. i behold (ubenyttet).

## 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Husleje indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

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

Finansielt leasede ejendomme indregnes efter reglerne for operationel leasing.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.