

# Bjørnemosen ApS

Englandsgade 25, 5000 Odense C

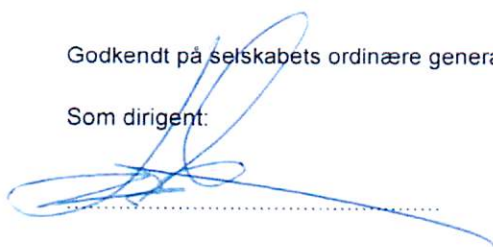
CVR-nr. 26 67 66 73



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2. juni 2017

Som dirigent:





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bjørnemosen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. juni 2017  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lars Thuesen', written over a horizontal line.

Lars Thuesen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bjørnemosen ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjørnemosen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

København, den 2. juni 2017

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Ote Hedemann  
statsaut. revisor



Anders Flymer-Dindler  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Bjørnemosen ApS
Adresse, postnr., by	Englandsgade 25, 5000 Odense C
CVR-nr.	26 67 66 73
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Thuesen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og administration af fast ejendom, køb og salg af værdipapirer og andre finansielle instrumenter samt køb og salg af andele i andre virksomheder.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 1.739 t.kr. mod 3.428 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et underskud på 319 t.kr. mod et overskud på 11.616 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 19.984 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret solgt sin investeringsejendom.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	1.739	3.428
	Andre driftsindtægter	2.380	0
	Andre eksterne omkostninger	-713	-1.021
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.406</b>	<b>2.407</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	700
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.406</b>	<b>3.107</b>
2	Finansielle indtægter	267	10.123
	Finansielle omkostninger	-3.735	-1.162
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-62</b>	<b>12.068</b>
	Skat af årets resultat	-257	-452
	<b>Årets resultat</b>	<b>-319</b>	<b>11.616</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-319	11.616
		-319	11.616



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	0	48.500
		0	48.500
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.788	1.788
		1.788	1.788
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	1.788	50.288
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.446	10.379
		15.446	10.380
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	319	375
		319	375
	Likvide beholdninger	5.447	1.223
	Omsætningsaktiver i alt	21.212	11.978
	<b>AKTIVER I ALT</b>	23.000	62.266

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	625	625
	Overført resultat	19.359	19.678
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>19.984</u>	<u>20.303</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	0	2.739
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>2.739</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	38.103
	Anden gæld	0	1.071
		<u>0</u>	<u>39.174</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Skyldig selskabsskat	2.996	0
	Anden gæld	20	50
		<u>3.016</u>	<u>50</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.016</u>	<u>39.224</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>23.000</u></u>	<u><u>62.266</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Sikkerhedsstillelser
- 5 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	625	19.678	20.303
Overført, jf. resultatdisponering	0	-319	-319
Egenkapital 31. december 2016	<u>625</u>	<u>19.359</u>	<u>19.984</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjørnemosen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved leje indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, el, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere indenfor ejendomsbranchen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Udbytte fra associeret virksomhed	0	10.013
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	227.874	79
	Andre finansielle indtægter	-227.607	31
		<u>267</u>	<u>10.123</u>

### 3 Finansielle anlægsaktiver

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
<b>Associerede virksomheder</b>					
Avaleo Partners	ApS	Høje Taastrup	20,92 %	40.135.015	-590.661

### 4 Sikkerhedsstillelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige virksomheder i Nosca A/S-koncernen. Selskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der er herudover ikke sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

### 5 Nærtstående parter

Bjørnemosen ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Nosca A/S	København SV	Anpartshaver

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Nosca A/S	København SV