



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Bjørnebakken ApS

c/o Innovation & Co. ApS, Strandvejen 327, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 27 14 76 31

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / .

Ole van der Heide
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Bjørnebakken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 29. august 2016

Direktion

Ole van der Heide



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Bjørnebakken ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bjørnebakken ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

København, den 29. august 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Bjørnebakken ApS
c/o Innovation & Co. ApS
Strandvejen 327
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 27 14 76 31
Stiftet: 7. maj 2003
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
13. regnskabsår

Direktion

Ole van der Heide

Revision

Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af 23 ejerboliger i Frederiksværk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tidligere færdiggjort byggeriet Bjørnebakken ved Frederiksværk. Af de i alt 87 boliger er 64 solgt i tidligere år. De resterende 23 enheder er indtil videre udlejet. Årets resultat før nedskrivning af ejendomsbeholdning anses for tilfredsstillende. Der forventes også et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.267.841	657.577
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	171.683	109.763
Andre finansielle indtægter	7.325	3.300
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-735.896</u>	<u>-781.741</u>
Resultat før skat	710.953	-11.101
1 Skat af årets resultat	<u>-319.210</u>	<u>-374.972</u>
Årets resultat	391.743	-386.073
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	391.743	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-386.073</u>
Disponeret i alt	391.743	-386.073



Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>48.500.000</u>	<u>49.240.000</u>
Varebeholdninger i alt	<u>48.500.000</u>	<u>49.240.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.556	25.501
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.224.078	3.403.838
Udskudte skatteaktiver	<u>143.351</u>	<u>462.561</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.379.985</u>	<u>3.891.900</u>
Likvide beholdninger	<u>131.207</u>	<u>391.105</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>54.011.192</u>	<u>53.523.005</u>
Aktiver i alt	<u>54.011.192</u>	<u>53.523.005</u>



Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	150.000	150.000
3 Overført resultat	22.446.309	22.054.566
Egenkapital i alt	22.596.309	22.204.566
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	30.563.021	30.563.021
Deposita	716.135	637.611
Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.279.156	31.200.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.769	0
Anden gæld	46.250	46.250
Periodeafgrænsningsposter	86.708	71.557
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	135.727	117.807
Gældsforpligtelser i alt	31.414.883	31.318.439
Passiver i alt	54.011.192	53.523.005
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		



Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>319.210</u>	<u>374.972</u>
	<u>319.210</u>	<u>374.972</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	22.054.566	22.440.639
Årets overførte resultat	<u>391.743</u>	<u>-386.073</u>
	<u>22.446.309</u>	<u>22.054.566</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	30.563.021	30.563.021
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>30.563.021</u>	<u>30.563.021</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.563 t.kr., er der givet pant i varebeholdninger (grunde og bygninger), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 48.500 t.kr.		



Noter

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv vedrørende nedskrivning af grunde og bygninger opført under varelager. Den maksimale skatteværdi heraf udgør ca. 1,7 mio. kr. Beløbet er ikke medregnet ved opgørelsen af udskudt skat, da der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af skatteaktivets værdi.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Asterisk & Co. A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjørnebakken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i beholdninger af grunde og bygninger, driftsomkostninger for ejendommene samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger i form af grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af renter eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for grunde og bygninger opgøres det beløb, som forventes at indgå ved salg i normal drift, med fradrag af salgsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut måles til nominal restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole van der Heide

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-319539463168

IP: 62.135.251.157

05-09-2016 kl. 13:01:43 UTC

NEM ID 

Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:97239980

IP: 212.98.75.202

05-09-2016 kl. 14:17:19 UTC

NEM ID 

Ole van der Heide

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-319539463168

IP: 62.135.251.157

05-09-2016 kl. 17:03:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 66JHE-EKOMM-ADD3C-MI8EE-DNP32-DM7XJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>