

**Bjørns Ejendomme ApS**  
Allégårdsvej 6  
8230 Åbyhøj

**CVR-nr. 30 27 41 80**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**  
**(Selskabets 12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7/3 2019

Dirigent *Søren B. Hansen*

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Bjørns Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Abyhøj, den 22. februar 2019

Direktion:



Søren Bjørn Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Bjørns Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bjørns Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. februar 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE 29462

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Bjørns Ejendomme ApS  
Allégårdsvej 6  
8230 Åbyhøj

CVR nr.: 30 27 41 80

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Søren Bjørn Hansen

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Bjørns Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	0-10 %

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Depositum

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>165.238</b>	<b>153.524</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>165.238</b>	<b>153.524</b>
Afskrivninger		55.828	55.828
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>109.410</b>	<b>97.696</b>
Finansielle omkostninger		44.721	43.526
<b>Resultat før skat</b>		<b>64.689</b>	<b>54.170</b>
Skat af årets resultat	1	26.498	24.474
<b>Årets resultat</b>		<b>38.191</b>	<b>29.695</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		38.191	29.695
Overført fra tidligere år		272.413	242.717
<b>Til disposition</b>		<b>310.603</b>	<b>272.413</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		310.603	272.413
<b>I alt</b>		<b>310.603</b>	<b>272.413</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.383.778	2.439.606
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.383.778</b>	<b>2.439.606</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.383.778</b>	<b>2.439.606</b>
Tilgodehavende selskabsskat		2.796	19.106
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.796</b>	<b>19.106</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.796</b>	<b>19.106</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.386.574</b>	<b>2.458.712</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført overskud	2	310.603	272.413
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>435.603</b>	<b>397.413</b>
Hensættelse til udskudt skat		112.713	103.404
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>112.713</b>	<b>103.404</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	1.446.532	1.586.153
Deposita		96.600	91.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.543.132</b>	<b>1.677.903</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		139.000	140.000
Gæld til pengeinstitutter		123.841	93.945
Anden gæld		32.285	46.047
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>295.126</b>	<b>279.993</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.838.258</b>	<b>1.957.895</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.386.574</b>	<b>2.458.712</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årets aktuelle skat		17.204	14.894
	Årets udskudte skat		9.309	9.297
	Regulering af tidl. års skat		-15	283
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>26.498</b>	<b>24.474</b>
<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	125.000	272.413	397.413
	Årets resultat	0	38.191	38.191
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>310.603</b>	<b>435.603</b>
<b>3</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Realkreditinstitutter		375.016	416.549
	Realkreditinstitutter		139.021	181.875
	Realkreditinstitutter		1.071.495	1.127.730
	Overført til kortfristet gæld		-139.000	-140.000
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>		<b>1.446.532</b>	<b>1.586.153</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 961.000 til betaling efter 5 år

#### 4 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsejendomme samt hermed beslægtede aktiviteter.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 450.000 med pant i fast ejendom bogført til kr. 1.124.497.