

**Bjørns Ejendomme ApS**  
Allégårdsvej 6  
8230 Åbyhøj

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

**Årsrapport for**  
**1. januar 2015 - 31. december 2015**  
**(Selskabets 9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19/4 2016

  
Dirigent

## 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 2015 - 31. december 2015 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. Endvidere har selskabet fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 8. april 2016

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 2015 - 31. december 2015 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 8. april 2016

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor

## 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 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten ”Bruttofortjeneste”.

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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
Bygninger	50 år

Nyanskaffelser med en kostpris under den til hver tid gældende skattemæssige småanskaffelsesgrænse omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### 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 acontoskatter.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>138.144</b>	<b>140.212</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>138.144</b>	<b>140.212</b>
Afskrivninger		29.035	29.035
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>109.109</b>	<b>111.177</b>
Finansielle omkostninger		14.575	17.637
<b>Resultat før skat</b>		<b>94.534</b>	<b>93.540</b>
Skat af årets resultat	1	28.399	27.957
<b>Årets resultat</b>		<b>66.135</b>	<b>65.583</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		66.135	65.583
Overført fra tidligere år		94.886	29.303
<b>Til disposition</b>		<b>161.021</b>	<b>94.886</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		161.021	94.886
<b>I alt</b>		<b>161.021</b>	<b>94.886</b>

## Balance 31. december

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.552.922	1.240.637
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.552.922</b>	<b>1.240.637</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.552.922</b>	<b>1.240.637</b>
Likvide beholdninger		49.238	10.092
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>49.238</b>	<b>10.092</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>49.238</b>	<b>10.092</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.602.160</b>	<b>1.250.729</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført overskud	2	161.021	94.886
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>286.021</b>	<b>219.886</b>
Hensættelse til udskudt skat		87.103	77.927
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>87.103</b>	<b>77.927</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	682.019	763.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.800	55.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>737.819</b>	<b>818.850</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		83.000	84.000
Selskabsskat		28.999	9.776
Anden gæld		1.379.218	40.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.491.217</b>	<b>134.066</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.229.036</b>	<b>952.916</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.602.160</b>	<b>1.250.729</b>
Eventualposter	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

### Selskabets aktivitet og økonomiske udvikling

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsejendom.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

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

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årets aktuelle skat		19.223	9.776
	Årets udskudte skat		9.176	18.181
	Regulering af tidl. års skat		0	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>28.399</b>	<b>27.957</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	94.886	219.886
	Årets resultat	0	66.135	66.135
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>161.021</b>	<b>286.021</b>
<b>3</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Realkreditinstitutter		497.994	537.657
	Realkreditinstitutter		267.025	309.393
	Overført til kortfristet gæld		-83.000	-84.000
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>		<b>682.019</b>	<b>763.050</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 360.000 til betaling efter 5 år

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualposter

Ingen

### 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. 1.211.602.