

## **Bjerndrupvej 51 ApS**

Nyhavn 63 A, 3.  
1051 København K  
CVR-nr. 31598885

## **Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.01.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Torben Røslér

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Bjerndrupvej 51 ApS  
Nyhavn 63 A, 3.  
1051 København K

CVR-nr.: 31598885

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

### Direktion

Torben Røsler

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Bjerndrupvej 51 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.01.2020

### Direktion

Torben Røslér

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Bjerndrupvej 51 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjerndrupvej 51 ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 konklusioner 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 20.01.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Allan Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 5.876 t.kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 109.940 t.kr., og en egenkapital på 39.138 t.kr.



## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.022.812</b>	<b>8.333.793</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.888.703)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(5.865.891)</b>	<b>8.333.793</b>
Andre finansielle indtægter	2	62.700	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.729.895)	(1.425.542)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(7.533.086)</b>	<b>6.908.251</b>
Skat af årets resultat	4	1.657.279	(1.519.858)
<b>Årets resultat</b>		<b>(5.875.807)</b>	<b>5.388.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(5.875.807)	5.388.393
		<b>(5.875.807)</b>	<b>5.388.393</b>

**Balance pr. 30.09.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		105.000.000	105.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>105.000.000</b>	<b>105.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>105.000.000</b>	 <b>105.000.000</b>
 Andre tilgodehavender		4.697.572	1.353.498
Periodeafgrænsningsposter		51.747	71.408
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.749.319</b>	<b>1.424.906</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>191.056</b>	 <b>0</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>4.940.375</b>	 <b>1.424.906</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>109.940.375</b>	 <b>106.424.906</b>

## Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		39.012.742	44.888.549
<b>Egenkapital</b>		<b>39.137.742</b>	<b>45.013.549</b>
Udskudt skat	6	11.201.293	12.858.572
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.201.293</b>	<b>12.858.572</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.822.976	28.231.546
Bankgæld		11.673.808	0
Skyldig selskabsskat		0	1.070.489
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>38.496.784</b>	<b>29.302.035</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.032.100	2.961.927
Bankgæld		1.348.131	1.387.367
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.073.305	3.549.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.676.337	360.262
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.834.812	10.922.053
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		69.382	69.382
Skyldig selskabsskat		1.070.489	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.104.556</b>	<b>19.250.750</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.601.340</b>	<b>48.552.785</b>
<b>Passiver</b>		<b>109.940.375</b>	<b>106.424.906</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	44.888.549	45.013.549
Årets resultat	0	(5.875.807)	(5.875.807)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>39.012.742</b>	<b>39.137.742</b>

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	<u>62.700</u>	<u>0</u>
	<u>62.700</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>292.648</u>	<u>299.857</u>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.437.247</u>	<u>1.125.685</u>
	<u>1.729.895</u>	<u>1.425.542</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>0</u>	<u>1.070.489</u>
Ændring af udskudt skat	<u>(1.657.279)</u>	<u>449.369</u>
	<u>(1.657.279)</u>	<u>1.519.858</u>
		<u>Investe-</u>
		<u>rings-</u>
		<u>ejendomme</u>
		<u>kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>70.095.902</u>
Tilgange		<u>6.888.703</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>76.984.605</u>
Dagsværdireguleringer primo		<u>34.904.098</u>
Årets dagsværdireguleringer		<u>(6.888.703)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>28.015.395</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>105.000.000</u>

## Noter

Selskabet besidder pr. 30. september 2019 én ejendom i Tinglev. Ejendommen, der er en lagerbygning, er erhvervet i 2008 og er aktuelt delvist udlejet. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 6,7%, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 6 - 9%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 7,3 mio. kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	11.201.293	12.858.572
	<b>11.201.293</b>	<b>12.858.572</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.412.100	1.386.927	26.822.976	20.974.465
Bankgæld	1.620.000	1.575.000	11.673.808	3.200.000
Skyldig selskabsskat	0	0	0	0
	<b>3.032.100</b>	<b>2.961.927</b>	<b>38.496.784</b>	<b>24.174.465</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røsler Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 35.435 t.kr. med pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 105.000 t.kr.

Selskabet har givet transport til Ringkjøbing Landbobank i lejeindtægterne vedrørende selskabets ejendom.

## Noter

Selskabet har stillet kaution for Ådalen Trekroner ApS med i alt 15.000 t.kr. samt for Lammekær ApS med i alt 30.000 t.kr. Ligeledes har selskabet stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem P/S Søsvinget og dennes bankforbindelse.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter ved udlejning periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### 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

## Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.