



**Bjerringbro Ejendomsselskab ApS**

Stenhusevej 16  
8850 Bjerringbro

**CVR-nr. 34 35 33 36**

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. januar 2022

---

Michael Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Bjerringbro Ejendomsselskab ApS.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 24. januar 2022

### Direktion

Michael Pedersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Bjerringbro Ejendomsselskab ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjerringbro Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 24. januar 2022

Révision+ Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 41 69 56 09

René Aagesen  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne33212

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bjerringbro Ejendomsselskab ApS  
Stenhusevej 16  
8850 Bjerringbro

CVR-nr.: 34 35 33 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Viborg

**Direktion**

Michael Pedersen, direktør

**Revisor**

Révision+ Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Toldboden 3  
8800 Viborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt udvikling heraf og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.480.793, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.754.125.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjerringbro Ejendomsselskab ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder det forbrug af omkostninger i forbindelse med selskabets ejendomme, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt i året til ledelse samt administration af udlejningsejendomme og selskabet.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsjendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsjendom klassificeres som investeringsjendomme.

Investeringsjendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsjendom klassificeres som investeringsjendomme.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen. Grunde der er klassificeret som investeringsjendomme værdiansættes til kostpris.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene. Dette alene på de ejendomme, hvor udlejning finder sted.

En investeringsjendom kan klassificeres som projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsjendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen. Investeringsjendomme, der udbydes til salg og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme eller projektejendomme. Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er færdigopført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme klassificeres som lagerbeholdninger.

##### *Materielle anlægsaktiver under opførelse (projektejendomme)*

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning - og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Projektejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels eller investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og deponeringskonti i forbindelse med salg af selskabets ejendomme.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.035.945</b>	<b>1.500.477</b>
Andre driftsomkostninger		<u>-33.176</u>	<u>-38.372</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.002.769</b>	<b>1.462.105</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-35.231</u>	<u>-176.155</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.967.538</b>	<b>1.285.950</b>
Finansielle omkostninger		<u>-69.104</u>	<u>-73.124</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.898.434</b>	<b>1.212.826</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-417.641</u>	<u>-266.821</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.480.793</u></b>	<b><u>946.005</u></b>
Overført resultat		<u>1.480.793</u>	<u>946.005</u>
		<b><u>1.480.793</u></b>	<b><u>946.005</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.703.000	2.513.750
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>3.473.898</u>	<u>1.617.997</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.176.898</b></u>	<u><b>4.131.747</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.176.898</b></u>	<u><b>4.131.747</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.162.723	220.949
Andre tilgodehavender		<u>1.024.886</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.187.609</b></u>	<u><b>220.949</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.880.288</b></u>	<u><b>2.299.270</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.067.897</b></u>	<u><b>2.520.219</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.244.795</b></u></u>	<u><u><b>6.651.966</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.629.125	1.148.333
<b>Egenkapital</b>		<b>2.754.125</b>	<b>1.273.333</b>
Hensættelse til udskudt skat		23.252	31.003
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>23.252</b>	<b>31.003</b>
Banker		2.900.462	2.038.930
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	220.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.516.165	750.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.610.399	1.611.211
Selskabsskat		425.392	202.114
Anden gæld		15.000	525.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.467.418</b>	<b>5.347.630</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.467.418</b>	<b>5.347.630</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.244.795</b>	<b>6.651.966</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.148.332	1.273.332
Årets resultat	0	1.480.793	1.480.793
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.629.125</u></b>	<b><u>2.754.125</u></b>



## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	425.392	202.114
Årets udskudte skat	-7.751	64.707
	<b><u>417.641</u></b>	<b><u>266.821</u></b>
 <b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		2.513.750
Tilgang i årets løb		239.250
Afgang i årets løb		<u>-1.050.000</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>1.703.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b><u>1.703.000</u></b>

Investeringsejendomme der værdiansættes til dagsværdi er altid behæftet med en vis usikkerhed ved indregning og måling.

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Michael Pedersen Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Indestående på deponeringskonti stort kr. 1.883.288 frigives i forbindelse med endelig berigtigelse af ejendomshandler.

Der er stillet kautioner for koncernens engagement med pengeinstitutter. Forpligtelsen kan maksimalt udgøre t.kr. 7.221 pr. 31/12 2021.

Sikkerheder i øvrigt er stillet uden for selskabets regi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-376382645473  
Tidspunkt for underskrift: 11-02-2022 kl.: 11:49:55  
Underskrevet med NemID

## Michael Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-376382645473  
Tidspunkt for underskrift: 11-02-2022 kl.: 11:49:55  
Underskrevet med NemID

## Rene Aagesen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-734788554420  
Tidspunkt for underskrift: 11-02-2022 kl.: 12:59:10  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 9dd32aMmMag247032010