

## **Behn Ejendomme ApS**

c/o Birger Behn Olsen  
Skjalm Hvidesvej 3  
4180 Sorø

CVR-nr. 34 70 89 32

### **Årsrapport for 2021**

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. juni 2022

---

Birger Behn Olsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	6
Balance 31. december 2021	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 15. juni 2022

### **Direktion**

Birger Behn Olsen

Claus Behn Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Behn Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Behn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 15. juni 2022

**Revisionsfirmaet Tage Sørensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33215

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Behn Ejendomme ApS  
c/o Birger Behn Olsen  
Skjalm Hvidesvej 3  
4180 Sorø

CVR-nr.: 34 70 89 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Sorø

### Direktion

Birger Behn Olsen  
Claus Behn Olsen

### Revisor

Revisionsfirmaet Tage Sørensen  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Slotsgade 14A, 1. sal  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med investering, herunder ejendomsinvestering.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 17.774, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 297.869.

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

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.620</b>	<b>53.126</b>
Finansielle omkostninger		<u>-22.761</u>	<u>-22.954</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.859</b>	<b>30.172</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-5.085</u>	<u>-4.628</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>17.774</u></b>	<b><u>25.544</u></b>
Overført resultat		<u>17.774</u>	<u>25.544</u>
		<b><u>17.774</u></b>	<b><u>25.544</u></b>

**Balance 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.450.000</u>	<u>1.450.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.450.000</b></u>	<u><b>1.450.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.450.000</b></u>	<u><b>1.450.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>29.423</b></u>	<u><b>59.651</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>29.423</b></u>	<u><b>59.651</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.479.423</b></u></u>	<u><u><b>1.509.651</b></u></u>



**Balance 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		217.869	200.095
<b>Egenkapital</b>	3	<u><b>297.869</b></u>	<u><b>280.095</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		81.964	81.851
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>81.964</b></u>	<u><b>81.851</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.079.061
Deposita		0	19.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.098.561</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.079.554	34.500
Selskabsskat		5.186	4.894
Anden gæld		6.250	6.250
Periodeafgrænsningsposter		0	3.500
Deposita		8.600	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.099.590</b></u>	<u><b>49.144</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.099.590</b></u>	<u><b>1.147.705</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>1.479.423</b></u></u>	<u><u><b>1.509.651</b></u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftigede. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.

## 2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	4.972	6.688
Årets udskudte skat	<u>113</u>	<u>-2.060</u>
	<b><u>5.085</u></b>	<b><u>4.628</u></b>

## 3 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	200.095	280.095
Årets resultat	<u>0</u>	<u>17.774</u>	<u>17.774</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>217.869</u></b>	<b><u>297.869</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.113.561	1.079.554	1.079.554	0
Deposita	19.500	0	0	0
	<b>1.133.061</b>	<b>1.079.554</b>	<b>1.079.554</b>	<b>0</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.079.554 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.450.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebreve nom. 40.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Behn Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning periodiseres over lejeperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt administration.

### 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Ejendomme anses for investeringsejendomme, da ejendommene besiddes med henblik på at opnå et afkast af den investerede kapital. Ejendomme bliver løbende værdireguleret efter en forsigtig vurdering af dagsværdien. Der sker således ikke systematisk afskrivning. Ejendomme som ikke er fuldt ombygget og udlejet værdiansættes til kostpris.

Såfremt ejendommenes dagsværdi udviser en lavere værdi end bogført værdi bliver ejendommene nedskrevet til markedsværdi. Såfremt ejendommenes dagsværdi overstiger bogført værdi opskrives ejendommene til dagsværdi.

Ved værdiansættelse af ejendomme er kapitaliseringsgrundlaget opgjort på grundlag af indgåede lejekontrakter med fradrag af forventede, sædvanlige drifts- og administrationsomkostninger. 4,5% er anvendt som kapitaliseringsfaktor.

Reguleringer til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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