

**Bjarne Bo Ejendomme ApS**  
**Rugvænget 46 A**  
**2630 Taastrup**

**CVR-nr. 34 71 92 76**

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 30/5 2016



---

Bjarne Bo Jørgensen  
Direktør



## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bjarne Bo Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 29. maj 2016

Direktion :

---

Bjarne Bo Jørgensen  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne af Bjarne Bo Ejendomme ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Bjarne Bo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisorhandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion med forbehold.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedr. forhold i regnskabet

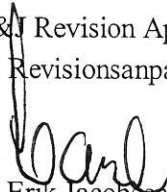
Uden at tage forbehold henviser vi til ledelsens omtale af selskabets kapitalberedskab og likviditet og har således ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end den af den af ledelsen foretagne - jfr. Note 6.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Greve, den 29. maj 2016

C&J Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab

  
Carl Erik Jacobsen, HD  
registreret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bjarne Bo Ejendomme ApS Rugvænget 46 A 2630 Taastrup
<b>Hjemsted</b>	Høj Taastrup
<b>CVR - nr.</b>	34 71 92 76
<b>Direktion</b>	Bjarne Bo Jørgensen Hulvejen 41 2680 Solrød Strand
<b>Revision</b>	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december
<b>Stifter</b>	Susanne Faber Jørgensen Hulvejen 41 2680 Solrød Strand



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsudlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som værende utilfredsstillende. Det dårlige resultat skyldes væsentligst faldende lejeindtægter, øgede driftsomkostninger samt omkostninger til ejendomsmægler.

Trods forbedringer af ejendommen, er det ikke lykkedes at udleje de tomme lejemål. Den største og ældste ejendom bør tilpasses markedets efterspørgsel. Påkrævede ombygninger, samt øgede renteudgifter i 2016 vil medføre manglende likviditet i selskabet til at servicere gælden.

Fortsat drift vil således afhænge af kreditgiveres fortsatte medvirken - jfr. Note 6

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjarne Bo Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### Andre driftsomkostninger

Posten omfatter ekstraordinære udgifter.

### Finansielle poster

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

### 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

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Ejendomme	40 år
Inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Tilgodehavender fra tjenesteydelser

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.



## 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.





Balance pr. 31. december  
Aktiver

Note		2015	2014
	<b>Anlægsaktiver</b>		
1	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	<u>34.071.405</u>	<u>34.812.703</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>34.071.405</u>	<u>34.812.703</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>34.071.405</u>	<u>34.812.703</u>
	Tilgodehavender	45.468	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.249</u>	<u>15.486</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>46.717</u>	<u>15.486</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>46.717</u>	<u>15.486</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>34.118.122</u>	<u>34.828.189</u>



Balance pr. 31. december  
Passiver

Note	2015	2014
<b>3 Egenkapital</b>		
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-2.875.690	-1.485.292
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-2.795.690</u>	<u>-1.405.292</u>
<b>Hensættelser</b>		
Udskudt skat	724.741	483.160
<b>Hensættelser i alt</b>	<u>724.741</u>	<u>483.160</u>
<b>Gæld</b>		
Prioritetsgæld	20.911.346	20.340.760
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>20.911.346</u>	<u>20.340.760</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Kortfristet andel af prioritetsgæld	78.000	510.000
Bankgæld	14.099.259	13.243.458
<b>2 Selskabsskat</b>	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.453	320.794
Huslejedepositum	901.648	901.648
Anden gæld	104.365	433.661
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>15.277.725</u>	<u>15.409.561</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>34.118.122</u>	<u>34.828.189</u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		



## Noter

<b>1 Materiel anlægsaktiver</b>	<b>Udlejnings- ejendomme</b>
Samlet anskaffelsessum primo	36.244.069
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	51.228
Afgang i årets løb	1
Samlet anskaffelsessum 31. december	<u>36.295.296</u>
Samlede af- og nedskrivninger primo	1.482.594
Årets af- og nedskrivninger	741.297
Samlede af- og nedskrivninger 31. december	<u>2.223.891</u>
Samlede værdireguleringer primo	0
Årets afgang v/salg	0
Samlede værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>34.071.405</u></u>

<b>Ejendomsspecifikation</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	<b>Anskaffel- sessum</b>	<b>Salgssum</b>
Smålovsvej 21B	1.800.000	2.263.000	0
Rugvænget 44-46	11.700.000	14.564.152	0
Baldershøj 13	15.300.000	19.040.000	0
Tinglysning, alle ejendomme	0	307.000	0
Advokatsalær	0	190.000	0
	<u>28.800.000</u>	<u>36.364.152</u>	<u>0</u>





## Noter

	2015	2014
<b>2 Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat, primo	0	0
Beregnet selskabsskat, 24,5 %	0	0
Renter selskabsskat	0	0
Betalt skat	0	0
<b>Selskabsskat skyldig</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skat</b>		
Primo	483.160	274.523
Ultimo	724.741	483.160
<b>Forskydning udskudt skat</b>	<u>241.581</u>	<u>208.637</u>
<b>Skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	0	0
Ændring i udskudt skat	241.581	208.637
<b>Skatter i alt</b>	<u>241.581</u>	<u>208.637</u>
<b>3 Overført resultat</b>		
Saldo primo	-1.485.292	-31.397
Årets resultat	-1.390.398	-1.453.895
<b>Overført resultat i alt</b>	<u>-2.875.690</u>	<u>-1.485.292</u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

Til sikkerhed for lånet i ejendommen Smålodsvvej 21 B er lyst :

Realkreditpantebrev, opr. Kr. 1.888.000

1. stk. ejerpantebrev i alt kr. 275.000

1. stk. ejerpantebrev i alt kr. 100.000

Til sikkerhed for lånet i ejendommen Baldersbrønde 13 er lyst :

Realkreditpantebrev, opr. Kr. 12.390.000

4. stk. ejerpantebreve i alt kr. 6.650.000

Til sikkerhed for lånet i ejendommen Rugvænget 44 er lyst :

Realkreditpantebrev, opr. Kr. 9.000.000

1. stk. ejerpantebrev i alt kr. 5.700.000



## Noter

### 5 **Eventualforpligtelser**

Selskabet er ikke involveret i retstvister eller voldgiftssager, som har eller kan få betydning for den økonomiske stilling.

### 6 **Usikkerhed going concern**

Under henvisning til bemærkningerne i Ledelsesberetningen, skal det anføres at ledelsen er i dialog med kreditgivere for at finde en farbar løsning vedr. den fremadrettede långivning og det er ledelsens opfattelse, at der vil kunne opnås en brugbar løsning, således at selskabet vil kunne fortsætte driften de næste 12 måneder.

På denne baggrund forventer ledelsen, at der vil være fornøden likviditet til stede til at fortsætte driften de næste 12 mdr.