

Bærnholdt Ejendomme ApS

Pippisvej 1
8600 Silkeborg
CVR-nr. 38740423

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.02.2019

Dirigent

Navn: Claus Bærnholdt Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bærnholdt Ejendomme ApS

Pippisvej 1

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 38740423

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Claus Bærnholdt Nielsen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Bærnholdt Ejendomme 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 12.02.2019

Direktion

Claus Bærnholdt Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bærnholdt Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bærnholdt Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 12.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peter Mølkjær

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom og al hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabet har i 2018 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af grunde og bygninger, således at disse indregnes efter reglerne om investeringsejendomme til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger målt kostpris minus afskrivninger. Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at indregning af grunde og bygninger til dagsværdi giver et mere retvisende billede af årsrapporten.

Effekt af praksisændringen er på årets resultat efter skat og balancesummen hhv. 276 t.kr. og 1.362 t.kr. og på egenkapitalen 276 t.kr. Skatteeffekten af årets resultat er (78) t.kr., der består af regulering af udskudt skat.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Effekten af praksisændringen på sammenligningstallene udgør på årets resultat efter skat og balancesummen hhv. 233 t.kr. og 990 t.kr., og egenkapitalen ultimo er forøget med 233 t.kr. Skatteeffekten for sammenligningsårets resultat udgør (64) t.kr. i form af regulering af udskudt skat. Effekten af praksisskiftet primo sammenligningsåret er indregnet med 563 t.kr. efter regulering af udskudt skat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		490.044	454.828
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		280.309	217.189
Andre eksterne omkostninger		(31.452)	(89.499)
Ejendomsomkostninger		<u>(130.676)</u>	<u>(214.019)</u>
Bruttoresultat		608.225	368.499
Personaleomkostninger	1	<u>(108.413)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		499.812	368.499
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(22.707)	(10.890)
Andre finansielle omkostninger		<u>(83.930)</u>	<u>(109.098)</u>
Resultat før skat		393.175	248.511
Skat af årets resultat	2	<u>(86.777)</u>	<u>(65.565)</u>
Årets resultat		<u>306.398</u>	<u>182.946</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>306.398</u>	<u>182.946</u>
		<u>306.398</u>	<u>182.946</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		7.515.340	7.162.217
Materielle anlægsaktiver	3	7.515.340	7.162.217
Anlægsaktiver		7.515.340	7.162.217
Andre tilgodehavender		5.070	0
Tilgodehavender		5.070	0
Likvide beholdninger		23.930	33.297
Omsætningsaktiver		29.000	33.297
Aktiver		7.544.340	7.195.514

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.214.658	1.908.260
Egenkapital		2.264.658	1.958.260
Udskudt skat		266.000	204.523
Hensatte forpligtelser		266.000	204.523
Gæld til realkreditinstitutter		3.917.438	4.049.776
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.917.438	4.049.776
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	109.000	80.000
Bankgæld		0	150
Deposita		127.692	113.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.669
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		817.140	736.890
Skyldig selskabsskat		25.300	17.543
Anden gæld		2.112	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.096.244	982.955
Gældsforpligtelser		5.013.682	5.032.731
Passiver		7.544.340	7.195.514
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.674.860	1.724.860
Ændring i regnskabspraksis	0	233.400	233.400
Korrigeret egenkapital primo	50.000	1.908.260	1.958.260
Årets resultat	0	306.398	306.398
Egenkapital ultimo	50.000	2.214.658	2.264.658

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	108.413	0
	108.413	0

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0
---	----------	----------

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	25.300	17.543
Ændring af udskudt skat	61.477	48.022
	86.777	65.565

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.229.739
Tilgange	72.814
Kostpris ultimo	6.302.553
Ændring i anvendt regnskabspraksis	932.478
Årets opskrivninger	280.309
Opskrivninger ultimo	1.212.787
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.515.340

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommene Skolevej 10 og 21, Randers er beboelsesejendomme.

Der er ved værdiansættelsen af ejendommene anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,75% pr. 31.12.2018 (6% pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 313 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

Ejendommene er pr. statusdagen fuldt udlejet, men der har været tomgang i løbet af året som følge af reovering af to af lejlighederne.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	109.000	80.000	3.917.438	3.620.000
	109.000	80.000	3.917.438	3.620.000

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Mette Ditmer Denmark Holding ApS som administrati-
onsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter
mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.515 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er foruden nedenstående ændring i regnskabspraksis aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2018 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af grunde og bygninger, således at disse indregnes efter reglerne om investeringsejendomme til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger målt kostpris minus afskrivninger. Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at indregning af grunde og bygninger til dagsværdi giver et mere retvisende billede af årsrapporten.

Effekt af praksisændringen er på årets resultat efter skat og balancesummen hhv. 276 t.kr. og 1.362 t.kr. og på egenkapitalen 276 t.kr. Skatteeffekten af årets resultat er (78) t.kr., der består af regulering af udskudt skat.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Effekten af praksisændringen på sammenligningstallene udgør på årets resultat efter skat og balancesummen hhv. 233 t.kr. og 1.007 t.kr., og egenkapitalen ultimo er forøget med 233 t.kr. Skatteeffekten for sammenligningsårets resultat udgør (64) t.kr. i form af regulering af udskudt skat. Effekten af praksisskiftet primo sammenligningsåret er indregnet med 638 t.kr. efter regulering af udskudt skat.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, om indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

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 driftsomkostninger til drift af ejendom, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra prioritetsgæld.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

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 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, reguleret for betalt acontoskat.