

Bjarne Pedersen Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Frydenbergsvej 16, 3660 Stenløse

CVR-nummer 39 68 60 74

Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2019

Bjarne Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bjarne Pedersen Ejendomme ApS Frydenbergsvej 16 3660 Stenløse Hjemstedskommune: Egedal
Bestyrelsen	Bjarne Pedersen Jesper Holm Pedersen Kristian Holm Pedersen
Direktion	Bjarne Pedersen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	27. juni 2018
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Bjarne Pedersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 30. april 2019

Direktion

Bjarne Pedersen

Bestyrelsen

Bjarne Pedersen

Jesper Holm Pedersen

Kristian Holm Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bjarne Pedersen Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Bjarne Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Helsingør, den 30. april 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
MNE23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bjarne Pedersen Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

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.

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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv..

Regnskabspraksis

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 mv.. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	20 - 40 år	Forventet scrapværdi	30 - 40%
-----------	------------	----------------------	----------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter allerede fakturerede huslejeindtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018
Bruttofortjeneste	708.376
Afskrivninger	166.283
Resultat af primær drift	542.093
Finansielle indtægter	200
Finansielle omkostninger	368.187
Resultat før skat	174.106
2 Skat af årets resultat	38.282
Årets resultat	135.824
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til overført resultat	135.824
Disponeret	135.824

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2018</u>
Grunde og bygninger	14.563.717
Materielle aktiver under udførelse	48.370
3 Materielle anlægsaktiver	14.612.087
 Anlægsaktiver	 14.612.087
 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	 99.826
Tilgodehavender	99.826
 Likvide beholdninger	 63.442
 Omsætningsaktiver	 163.268
 Aktiver i alt	 14.775.355

Balance 31. december

Passiver

Note	2018
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	135.824
Foreslået udbytte	0
4 Egenkapital	185.824
Hensættelser til udskudt skat	28.140
Hensatte forpligtelser	28.140
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	8.388.944
6 Anden langfristet gæld	3.700.000
Langfristet gæld	12.088.944
5 Kreditinstitutter i øvrigt	395.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.551
2 Selskabsskat	10.142
Anden gæld	1.906.762
Periodeafgrænsningsposter, passiver	94.467
Kortfristet gæld	2.472.447
Gæld i alt	14.561.391
Passiver i alt	14.775.355
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Noter til årsregnskabet

2018

1 Personalemkostninger

Selskabet har ingen lønudbetalinger

2 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat	10.142
Ændring af hensættelse til udskudt skat	28.140
	38.282

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	0
Årets tilgang	14.730.000
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	14.730.000
Afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	166.283
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	166.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.563.717

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	50.000	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	135.824	0
Egenkapital 31. december	50.000	135.824	0

2018

5 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	6.806.844
Forfald 1-5 år	1.582.100
Forfald inden 1 år	395.525
	8.784.469

6 Anden langfristet gæld, til anpartshaver

Forfald efter 5 år	3.700.000
Forfald 1-5 år	0
Forfald inden 1 år	0
	3.700.000

Anden langfristet gæld kr. 3.700.000, består af gældsbrev til anpartshaver, som er afdragsfrit indtil 31. december 2023, hvorefter det afdrages over 10 år. Gældsbrevet står tilbage for al gæld mellem selskabet og Nykredit (kreditinstitutter i øvrigt).

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 9.740 med pant i ejendommene Ved Gadekæret, Frederiksborgvej og Frydensbergvej til bogført værdi t.kr. 14.564.

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.

Bjarne Pedersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-347231805501
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2019 kl.: 21:49:31
Underskrevet med NemID

Bjarne Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-347231805501
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2019 kl.: 21:49:31
Underskrevet med NemID

Bjarne Pedersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-347231805501
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2019 kl.: 21:49:31
Underskrevet med NemID

Kristian Holm Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-157060665448
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2019 kl.: 19:45:37
Underskrevet med NemID

Jesper Holm Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-015237325442
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2019 kl.: 21:47:04
Underskrevet med NemID

Søren Appelrod

Som Revisor NEM ID
RID: 1286826806090
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2019 kl.: 22:27:39
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.

This document has esignatur Agreement-ID: f8024bf8ysssT21036385