

# **Bjarne Pedersen Ejendomme ApS**

Hjemstedsadresse: Frydenbergsvej 16, 3660 Stenløse

**CVR-nummer 39 68 60 74**

## **Årsrapport 2019**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2020**

---

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

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

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i, udvikling og udlejning af ejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb fået byggetilladelse til-, og igangsat yderligere boligudvikling af fire nye lejemål på selskabets største ejendom. Ved regnskabsaflevering er der underskrevet lejekontrakt på alle boligerne, hvoraf 50% er flyttet ind og de resterende 50% flytter ind medio 2020.

Denne udvikling har medført tomgang i de ombyggede arealer i hele regnskabsåret, men vil fremadrettet årligt bidrage med en forøget indtjening på ca. tkr 600. Selskabet vurderer at, der i ejendommene stadig er et fortsat betragteligt boligudviklingspotentiale som kan realiseres.

Selskabets regnskabspraksis betyder, at ejendommene indregnes til kostpris fratrukket afskrivning. Ledelsen skønner at ejendommene udgør en anslået dagsværdi på ca. 20-22 mio. Der er således ikke taget højde for den væsentlig værdistigning, opstået ved yderligere udvikling og lejestigninger m.v.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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. marts 2020

### 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 2019 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. marts 2020

**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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 finansiel 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 nominel 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	2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>695.031</b>	<b>708.376</b>
Personaleomkostninger	-17.471	0
Afskrivninger	166.283	166.283
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>546.219</b>	<b>542.093</b>
Finansielle indtægter	700	200
Finansielle omkostninger	385.906	368.187
<b>Resultat før skat</b>	<b>161.013</b>	<b>174.106</b>
2 Skat af årets resultat	61.750	38.282
<b>Årets resultat</b>	<b>99.263</b>	<b>135.824</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	99.263	135.824
<b>Disponeret</b>	<b>99.263</b>	<b>135.824</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	14.705.345	14.563.717
Materielle aktiver under udførelse	1.275.888	48.370
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.981.233</b>	<b>14.612.087</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>15.981.233</b>	<b>14.612.087</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	109.050	99.826
<b>Tilgodehavender</b>	<b>109.050</b>	<b>99.826</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>397.382</b>	<b>63.442</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>506.432</b>	<b>163.268</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.487.665</b>	<b>14.775.355</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	235.087	135.824
Foreslået udbytte	0	0
<b>4 Egenkapital</b>	<b>285.087</b>	<b>185.824</b>
Hensættelser til udskudt skat	83.510	28.140
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>83.510</b>	<b>28.140</b>
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	7.940.637	8.388.944
6 Anden langfristet gæld	3.700.000	3.700.000
<b>Langfristet gæld</b>	<b>11.640.637</b>	<b>12.088.944</b>
5 Kreditinstitutter i øvrigt	1.772.302	395.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser	277.355	65.551
2 Selskabsskat	6.380	10.142
Anden gæld	2.327.927	1.906.762
Periodeafgrænsningsposter, passiver	94.467	94.467
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>4.478.431</b>	<b>2.472.447</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>16.119.068</b>	<b>14.561.391</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.487.665</b>	<b>14.775.355</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Leasing og lejeforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	-42.677	0
Pensioner	23.528	0
Andre omkostninger til social sikring	1.678	0
	<u>-17.471</u>	<u>0</u>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	6.380	10.142
Ændring af hensættelse til udskudt skat	55.370	28.140
	<u>61.750</u>	<u>38.282</u>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	14.730.000	0
Årets tilgang	307.911	14.730.000
Årets afgang	0	0
	<u>15.037.911</u>	<u>14.730.000</u>
Anskaffelsessum 31. december		
Afskrivninger 1. januar	166.283	0
Årets afskrivninger	166.283	166.283
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
	<u>332.566</u>	<u>166.283</u>
Afskrivninger 31. december		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>14.705.345</u>	<u>14.563.717</u>

## Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar	50.000	135.824	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	99.263	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>235.087</b>	<b>0</b>
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
5 Kreditinstitutter i øvrigt			
Forfald efter 5 år		6.375.201	6.806.844
Forfald 1-5 år		1.565.436	1.582.100
Forfald inden 1 år		1.772.302	395.525
		<u>9.712.939</u>	<u>8.784.469</u>
6 Anden langfristet gæld, til anpartshaver			
Forfald efter 5 år		3.330.000	3.700.000
Forfald 1-5 år		370.000	0
Forfald inden 1 år		0	0
		<u>3.700.000</u>	<u>3.700.000</u>

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).

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
<b>7 Anden gæld</b>		
Kapitalejere	1.793.034	1.429.847
Øvrig anden gæld	534.893	476.915
	<b>2.327.927</b>	<b>1.906.762</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 14.273 med pant i ejendommene Ved Gadekæret , Frederiksborgvej og Frydensbergvej til bogført værdi t.kr. 14.617.

### 9 Leasing og lejeforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 41 måneder med en ydelse på t.kr. 2, i alt t.kr. 84.

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  
PID: 9208-2002-2-347231805501 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 10:56:27  
Underskrevet med NemID

## Bjarne Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-347231805501 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 10:56:27  
Underskrevet med NemID

## Bjarne Pedersen

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-347231805501 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 10:56:27  
Underskrevet med NemID

## Jesper Holm Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-015237325442 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 10:53:33  
Underskrevet med NemID

## Kristian Holm Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-157060665448 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2020 kl.: 11:28:01  
Underskrevet med NemID

## Søren Appelrod

Som Revisor  
RID: 1286826806090 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 11:20:10  
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: 3a5510d9TgqM56293569