
***Ejendomsmæglerfirmaet
Bjarne Hansen A/S***

Vejlebrovej 114, 2635 Ishøj

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 81 60 77 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2016

Claus Poul Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Hoved- og nøgletal 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsmæglerfirmaet Bjarne Hansen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 17. maj 2016

Direktion

Claus Poul Jensen

Bestyrelse

Lis Karen Jensen

Claus Poul Jensen

Anne-Marie Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsmæglerfirmaet Bjarne Hansen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Bjarne Hansen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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.

Næstved, den 17. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsmæglerfirmaet Bjarne Hansen A/S
Vejebrovej 114
2635 Ishøj

Telefon: 43735000

Telefax: 43735449

E-mail: 273@edc.dk

Hjemmeside: www.edc-bjarnehansen.dk

CVR-nr.: 81 60 77 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 27. august 1976

Regnskabsår: 39. regnskabsår

Hjemstedskommune: Ishøj

Bestyrelse

Lis Karen Jensen
Claus Poul Jensen
Anne-Marie Jensen

Direktion

Claus Poul Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Pengeinstitut

Handelsbanken
Park Alle 290
2605 Brøndby

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	1.377	1.454	1.351	1.510	1.127
Resultat før finansielle poster	258	567	413	116	-563
Resultat af finansielle poster	29	-15	-20	-113	-103
Årets resultat	249	454	409	2	-616
Balance					
Balancesum	2.555	3.343	3.175	3.159	3.464
Egenkapital	756	907	453	45	42
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	-17	0
Antal medarbejdere	2	2	3	3	4
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	10,1%	17,0%	13,0%	3,7%	-16,3%
Soliditetsgrad	29,6%	27,1%	14,3%	1,4%	1,2%
Forrentning af egenkapital	29,9%	66,8%	164,3%	4,6%	-176,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Bjarne Hansen A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 249.366, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 756.324.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.376.649	1.453.986
Personaleomkostninger	1	-1.096.754	-865.388
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-21.578</u>	<u>-21.578</u>
Resultat før finansielle poster		258.317	567.020
Finansielle indtægter	3	148.255	163.740
Finansielle omkostninger	4	<u>-119.445</u>	<u>-178.396</u>
Resultat før skat		287.127	552.364
Skat af årets resultat	5	<u>-37.761</u>	<u>-98.600</u>
Årets resultat		<u>249.366</u>	<u>453.764</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	250.000	400.000
Overført resultat	<u>-634</u>	<u>53.764</u>
	<u>249.366</u>	<u>453.764</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		1.248.286	1.265.524
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.085	5.425
Materielle anlægsaktiver	6	1.249.371	1.270.949
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.105.231	1.761.298
Finansielle anlægsaktiver	7	1.105.231	1.761.298
Anlægsaktiver		2.354.602	3.032.247
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		149.482	274.130
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.940	0
Andre tilgodehavender		12.400	4.900
Udskudt skatteaktiv	9	29.000	30.500
Periodeafgrænsningsposter		852	854
Tilgodehavender		200.674	310.384
Omsætningsaktiver		200.674	310.384
Aktiver		2.555.276	3.342.631

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.324	6.958
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	400.000
Egenkapital	8	756.324	906.958
Kreditinstitutter		1.121.766	1.185.914
Langfristet gæld	10	1.121.766	1.185.914
Kreditinstitutter	10	131.935	827.858
Modtagne forudbetalinger fra kunder		174.453	43.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.542	131.408
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		472	175
Selskabsskat		37.566	0
Anden gæld		168.434	246.637
Periodeafgrænsningsposter		2.784	0
Kortfristet gæld		677.186	1.249.759
Gældsforpligtelser		1.798.952	2.435.673
Passiver		2.555.276	3.342.631
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Ejerforhold	12		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.036.500	810.000
Pensioner	39.141	31.040
Andre omkostninger til social sikring	14.814	14.428
Andre personaleomkostninger	6.299	9.920
	<u>1.096.754</u>	<u>865.388</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	21.578	21.578
	<u>21.578</u>	<u>21.578</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	146.623	163.740
Andre finansielle indtægter	1.632	0
	<u>148.255</u>	<u>163.740</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	119.445	178.396
	<u>119.445</u>	<u>178.396</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	36.261	0
Årets udskudte skat	1.500	98.600
	37.761	98.600
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.620.600	126.217
Kostpris 31. december	1.620.600	126.217
Ned- og afskrivninger 1. januar	355.076	120.792
Årets afskrivninger	17.238	4.340
Ned- og afskrivninger 31. december	372.314	125.132
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.248.286	1.085
Afskrives over	50 år	4 år

Noter til årsregnskabet

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	DKK
Kostpris 1. januar	683.500
Tilgang i årets løb	70.060
Afgang i årets løb	-339.250
Kostpris 31. december	<u>414.310</u>
Opskrivninger 1. januar	1.077.798
Årets opskrivninger	146.623
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-533.500
Opskrivninger 31. december	<u>690.921</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.105.231</u>

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.958	400.000	906.958
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	-634	250.000	249.366
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>6.324</u>	<u>250.000</u>	<u>756.324</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-85.000	-81.800
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-22.000	-12.100
Låneomkostninger	-4.000	-4.600
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-10.000
Overført til udskudt skatteaktiv	111.000	108.500
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	111.000	108.600
Nedskrivning til vurderet værdi	-82.000	-78.100
Regnskabsmæssig værdi	<u>29.000</u>	<u>30.500</u>

10 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Kreditinstitutter

Efter 5 år	814.923	901.645
Mellem 1 og 5 år	306.843	284.269
Langfristet del	<u>1.121.766</u>	<u>1.185.914</u>
Inden for 1 år	65.905	62.204
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	66.030	765.654
Kortfristet del	<u>131.935</u>	<u>827.858</u>
	<u>1.253.701</u>	<u>2.013.772</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for bankengagement er der givet sikkerhed i aktier nom. DKK 25.000 i EDC Holding A/S med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.013.500</u>	<u>1.745.500</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for øvrige parter:		
Til sikkerhed for gæld til pengecreditor på TDKK 541 er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 600 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.248.286</u>	<u>1.265.524</u>
Til sikkerhed for ejerforening er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 36 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.248.286</u>	<u>1.265.524</u>

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

12 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Holdingselskabet Claus Jensen 2015 ApS, Karlstrupvej 67, 2680 Solrød Strand.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Bjarne Hansen A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen bestående af salærer og formidlingsprovision m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Værdipapirer, kapitalandele og pantebreve

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver, omfatter noterede aktier og pantebreve, der måles til dels indre værdi på balancedagen og dels nominal værdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Tilgode havender

Tilgode havender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje og renter.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$