

---

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

Vejlebrovej 114, 2635 Ishøj

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 81 60 77 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /4 2017

Claus Poul Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 3

Hoved- og nøgletal 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 5. april 2017

## 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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 5. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steen Lange

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](http://www.edc-bjarnehansen.dk)

CVR-nr.: 81 60 77 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 27. august 1976

Regnskabsår: 40. 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:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	1.229	1.377	1.454	1.351	1.510
Resultat før finansielle poster	259	258	567	413	116
Resultat af finansielle poster	-24	29	-15	-20	-113
Årets resultat	196	249	454	409	2
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.521	2.555	3.343	3.175	3.159
Egenkapital	702	756	907	453	45
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	-17
Antal medarbejdere	2	2	2	3	3
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	10,3%	10,1%	17,0%	13,0%	3,7%
Soliditetsgrad	27,8%	29,6%	27,1%	14,3%	1,4%
Forrentning af egenkapital	26,9%	29,9%	66,8%	164,3%	4,6%

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.228.877</b>	<b>1.376.649</b>
Personaleomkostninger	2	-951.537	-1.096.754
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-18.323	-21.578
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>259.017</b>	<b>258.317</b>
Finansielle indtægter	4	77.615	148.255
Finansielle omkostninger	5	-101.993	-119.445
<b>Resultat før skat</b>		<b>234.639</b>	<b>287.127</b>
Skat af årets resultat	6	-38.978	-37.761
<b>Årets resultat</b>		<b>195.661</b>	<b>249.366</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	200.000	250.000
Overført resultat	-4.339	-634
	<b>195.661</b>	<b>249.366</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		1.231.048	1.248.286
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.085
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>1.231.048</b>	<b>1.249.371</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.169.647	1.105.231
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b>1.169.647</b>	<b>1.105.231</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.400.695</b>	<b>2.354.602</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		104.683	149.482
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.940
Andre tilgodehavender		8.675	12.400
Udskudt skatteaktiv	9	6.500	29.000
Periodeafgrænsningsposter		0	852
<b>Tilgodehavender</b>		<b>119.858</b>	<b>200.674</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>119.858</b>	<b>200.674</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.520.553</b>	<b>2.555.276</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.985	6.324
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	250.000
<b>Egenkapital</b>	10	<b>701.985</b>	<b>756.324</b>
Kreditinstitutter		1.053.730	1.121.766
<b>Langfristet gæld</b>	11	<b>1.053.730</b>	<b>1.121.766</b>
Kreditinstitutter	11	73.067	131.935
Modtagne forudbetalinger fra kunder		69.822	174.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.521	161.542
Gæld til tilknyttede virksomheder		179.035	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.581	472
Selskabsskat		17.038	37.566
Anden gæld		225.089	168.434
Periodeafgrænsningsposter		2.685	2.784
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>764.838</b>	<b>677.186</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.818.568</b>	<b>1.798.952</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.520.553</b>	<b>2.555.276</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	893.447	1.036.500
Pensioner	31.046	39.141
Andre omkostninger til social sikring	20.308	14.814
Andre personaleomkostninger	<u>6.736</u>	<u>6.299</u>
	<b><u>951.537</u></b>	<b><u>1.096.754</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>18.323</u>	<u>21.578</u>
	<b><u>18.323</u></b>	<b><u>21.578</u></b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	73.637	146.623
Andre finansielle indtægter	<u>3.978</u>	<u>1.632</u>
	<b><u>77.615</u></b>	<b><u>148.255</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.119	0
Andre finansielle omkostninger	<u>97.874</u>	<u>119.445</u>
	<b><u>101.993</u></b>	<b><u>119.445</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	16.478	36.261
Årets udskudte skat	22.500	1.500
	<b>38.978</b>	<b>37.761</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	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	372.314	125.132
Årets afskrivninger	17.238	1.085
Ned- og afskrivninger 31. december	389.552	126.217
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.231.048</b>	<b>0</b>
Afskrives over	50 år	4 år
<b>8 Finansielle anlægsaktiver</b>		
		Andre værdipa- piper og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar		487.947
Afgang i årets løb		-9.221
Kostpris 31. december		478.726
Opskrivninger 1. januar		690.921
Opskrivninger 31. december		690.921
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>1.169.647</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>9 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	-88.400	-85.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	-22.000
Låneomkostninger	-3.800	-4.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	100
Overført til udskudt skatteaktiv	92.200	110.900
	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	92.200	111.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-85.700	-82.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>6.500</b>	<b>29.000</b>

## 10 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.324	250.000	756.324
Betalt ordinært udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	-4.339	200.000	195.661
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>1.985</b>	<b>200.000</b>	<b>701.985</b>

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

## 11 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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	728.237	814.923
Mellem 1 og 5 år	325.493	306.843
Langfristet del	<u>1.053.730</u>	<u>1.121.766</u>
Inden for 1 år	69.851	65.905
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	3.216	66.030
Kortfristet del	<u>73.067</u>	<u>131.935</u>
	<b><u>1.126.797</u></b>	<b><u>1.253.701</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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>1.085.500</u>	<u>1.013.500</u>
Til sikkerhed for bankgæld på TDKK 645 er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 986 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.231.048</u>	<u>1.248.286</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for øvrige parter:		
Til sikkerhed for gæld til pengecreditor på TDKK 529 er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 600 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.231.048</u>	<u>1.248.286</u>
Til sikkerhed for ejerforening er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 36 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.231.048</u>	<u>1.248.286</u>
<b>Eventualforpligtelser</b>		

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Claus Jensen 2015 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Bjarne Hansen A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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 lønafhengige omkostninger.

# Noter, 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 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.



# Noter, 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.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter, 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$