



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Bjarne Sørensen, Slagelse ApS**  
**Grønagervej 2, Kelstrup**  
**4200 Slagelse**

CVR nummer 82 98 65 10

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2019**  
(42. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2020

---

**Bjarne Sørensen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2019	10
Anvendt regnskabspraksis	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Bjarne Sørensen, Slagelse ApS Grønagervej 2, Kelstrup 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 82 98 65 10
<b>Direktion</b>	Bjarne Sørensen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland Schweizerpladsen 6 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Bjarne Sørensen, Slagelse ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den        /        2020

**Direktion**

Bjarne Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Bjarne Sørensen, Slagelse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bjarne Sørensen, Slagelse ApS for perioden 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Slagelse, den / 2020

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow  
registreret revisor  
mne35448

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i værdipapirer samt udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>175.978</b>	<b>102.534</b>
Finansielle indtægter	152.187	127.244
Andre finansielle omkostninger	-58.187	-315.192
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>269.978</b>	<b>-85.414</b>
2 Skat af årets resultat	-54.383	22.680
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>215.595</b>	<b>-62.734</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	115.595	-162.734
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>215.595</b>	<b>-62.734</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

**AKTIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
3 Grunde og bygninger	3.650.000	3.650.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.650.000</b>	<b>3.650.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.650.000</b>	<b>3.650.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat	0	11.162
Andre tilgodehavender	0	6.131
Periodeafgrænsningsposter	6.683	6.549
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.683</b>	<b>23.842</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.043.465	923.289
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>1.043.465</b>	<b>923.289</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>63.227</b>	<b>43.701</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.113.375</b>	<b>990.832</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.763.375</b>	<b>4.640.832</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

**PASSIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.505.013	2.389.418
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>2.730.013</b>	<b>2.614.418</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	261.018	243.507
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>261.018</b>	<b>243.507</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	1.529.004	1.601.699
Deposita	63.787	63.787
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.592.791</b>	<b>1.665.486</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	72.695	81.050
Selskabsskat	20.064	0
Anden gæld	38.692	36.269
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	48.102	102
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>179.553</b>	<b>117.421</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>1.772.344</b>	<b>1.782.907</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.763.375</b>	<b>4.640.832</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**NOTER**

**1 Personalemkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	36.872	0
Regulering af udskudt skat	17.511	-22.680
	<u>54.383</u>	<u>-22.680</u>

**NOTER**

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	2.271.103
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	2.271.103
	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.809.199
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019	1.809.199
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-430.302
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	-430.302
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>3.650.000</u></b>

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Slagelse. Tomgangen har været historisk lav og lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.050.000.

**NOTER**

	<b>Primo</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til resultat-disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	2.389.418	0	115.595	2.505.013
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	-100.000	100.000	100.000
	<u>2.614.418</u>	<u>-100.000</u>	<u>215.595</u>	<u>2.730.013</u>

	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.682.749	1.601.699	72.695	1.330.410
Deposita	63.787	63.787	0	63.787
	<u>1.746.536</u>	<u>1.665.486</u>	<u>72.695</u>	<u>1.394.197</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nom. kr. 2.259.000 og med restgæld kr. 1.601.699 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019 kr. 3.650.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Bjarne Sørensen, Slagelse ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **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**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier og investeringsforeningsbeviser, der måles til dagsværdien på balancedagen.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



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.

## Peter Bjarne Sørensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-932620415831  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2020 kl.: 10:29:35  
Underskrevet med NemID

## Jacob Nissen Kronow

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 33591656  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2020 kl.: 10:49:10  
Underskrevet med NemID

## Peter Bjarne Sørensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-932620415831  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2020 kl.: 11:12:47  
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: 38ddf331QuMt57109698