

---

# Bjørnøvej 3 ApS

**CVR-nr.: 43921061**

Kongevej 23  
6100 Haderslev

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**11/03/2026**

---

**Bjørn Borg**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Bjørnøvej 3 ApS  
Kongevej 23  
6100 Haderslev  
e-mailadresse: info@bjorn-b.com  
CVR-nr.: 43921061  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Bjørnøvej 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Haderslev, den 11/03/2026

## **Direktion**

Bjørn Borg

## **Bestyrelse**

Bjørn Borg

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at opføre og udleje rækkehuse.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 24.779 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på -12.811 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, m.v.

### Indtægter fra kapitalandele

Udbytte fra kapitalandele indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Udbytteudlodninger, der enten overstiger årets resultat, eller hvor den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne, vil være en indikator på værdiforringelse og vil afkræve, at der udarbejdes en nedskrivningstest.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Balance

### Finansielle aktiver

Kapitalandele måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

## Egenkapital

**Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 og for betalte acontoskatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationværdi. 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.

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdien.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		528.702	428.733
Eksterne omkostninger		-67.631	-173.601
<b>Bruttoresultat</b>		<b>461.071</b>	<b>255.132</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>461.071</b>	<b>255.132</b>
Andre finansielle indtægter			2.297
Øvrige finansielle omkostninger		-429.302	-334.725
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>31.769</b>	<b>-77.296</b>
Skat af årets resultat	1	-6.990	17.005
<b>Årets resultat</b>		<b>24.779</b>	<b>-60.291</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		24.779	-60.291
<b>I alt</b>		<b>24.779</b>	<b>-60.291</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		9.012.532	8.985.818
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>9.012.532</b>	<b>8.985.818</b>
Udskudte skatteaktiver		14.895	21.885
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.895</b>	<b>21.885</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.027.427</b>	<b>9.007.703</b>
Likvide beholdninger		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.027.427</b>	<b>9.007.703</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		-52.811	-77.590
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-12.811</b>	<b>-37.590</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.447.603	5.548.765
Gæld til banker		558.872	594.847
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>6.006.475</b>	<b>6.143.612</b>
Gæld til realkreditinstitutter		83.235	61.845
Gæld til banker		80.686	100.708
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.737.756	1.655.006
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		577.500	550.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		131.069	131.068
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		423.517	403.054
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.033.763</b>	<b>2.901.681</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.040.238</b>	<b>9.045.293</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.027.427</b>	<b>9.007.703</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-6.990	17.005
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-6.990</u>	<u>17.005</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
<b>Kostpris primo</b>	<b>8.985.818</b>
Tilgang	26.714
Afgang	<b>0</b>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.012.532</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.012.532</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditlån	5.530.838	83.235	5.447.603	5.119.277
Bankkån	632.072	73.200	558.872	421.875
	<b>6.162.910</b>	<b>156.435</b>	<b>6.006.475</b>	<b>5.541.152</b>

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2025</b> 0
------------------------------	------------------