



Bærholdt Ejendomme ApS

Ørstedvej 14 B
8600 Silkeborg
CVR-nr. 38740423

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.02.2024

Claus Bærholdt Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bærnholdt Ejendomme ApS

Ørstedsvej 14 B

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 38740423

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Claus Bærnholdt Nielsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Kundeansvarlig partner : Peter Mølkjær

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Bærnholdt Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23.02.2024

Direktion

Claus Bærnholdt Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bærnholdt Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bærnholdt Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 23.02.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom og al hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, jf. omtalen heraf i note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		981.635	1.007.306
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		279.591	(1.379)
Vareforbrug		(26.673)	(45.038)
Andre eksterne omkostninger		(108.204)	(104.125)
Ejendomsomkostninger		(319.177)	(310.937)
Bruttoresultat		807.172	545.827
Personaleomkostninger	1	(248.210)	(228.692)
Driftsresultat		558.962	317.135
Andre finansielle indtægter	2	0	304.145
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(41.323)	(18.833)
Andre finansielle omkostninger		(146.611)	(170.082)
Resultat før skat		371.028	432.365
Skat af årets resultat	3	(81.539)	(95.012)
Årets resultat		289.489	337.353
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		289.489	337.353
Resultatdisponering		289.489	337.353

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		13.275.000	12.832.000
Materielle aktiver	4	13.275.000	12.832.000
Anlægsaktiver		13.275.000	12.832.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.548
Tilgodehavender		0	2.548
Likvide beholdninger		0	249.692
Omsætningsaktiver		0	252.240
Aktiver		13.275.000	13.084.240

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		4.782.750	4.493.261
Egenkapital		4.832.750	4.543.261
Udskudt skat		692.000	634.000
Hensatte forpligtelser		692.000	634.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.004.419	6.219.086
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.004.419	6.219.086
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	225.000	222.000
Bankgæld		16.044	0
Deposita		230.082	225.352
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6	53.211	66.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.581	48.667
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.155.046	1.021.711
Skyldige sambeskatningsbidrag		23.539	92.012
Anden gæld		3.328	11.882
Kortfristede gældsforpligtelser		1.745.831	1.687.893
Gældsforpligtelser		7.750.250	7.906.979
Passiver		13.275.000	13.084.240
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	4.493.261	4.543.261
Årets resultat	0	289.489	289.489
Egenkapital ultimo	50.000	4.782.750	4.832.750

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	248.210	228.692
	248.210	228.692
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.926
Øvrige finansielle indtægter	0	300.219
	0	304.145

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	23.539	92.012
Ændring af udskudt skat	58.000	3.000
	81.539	95.012

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	9.948.052
Tilgange	163.409
Kostpris ultimo	10.111.461
Opskrivninger primo	2.883.948
Årets opskrivninger	279.591
Opskrivninger ultimo	3.163.539
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.275.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Op- og nedskrivning af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,50% pr. 31.12.2023 mod 5,25% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 256 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 279 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 666 t.kr. Størrelsen af ejendommene udgør samlet 1.307 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Randers.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	225.000	222.000	6.004.419	5.190.000
	225.000	222.000	6.004.419	5.190.000

6 Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder består af accontoopkrævet forbrug, herunder vand og varme.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Mette Ditmer Denmark Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.093 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har moderselskabet Mette Ditmer Denmark Holding ApS afgivet selvskyldnerkaution. Bankgælden udgår i regnskabsåret 16 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, som indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder driftsomkostninger til drift af ejendom, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende omlægning af lån.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra prioritetsgæld.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.