

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8  
9560 Hadsund  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Bjørn Christiansen Ejendomme ApS**

**Grenåvej 7 1., 8960 Randers SØ**

**CVR-nr. 30 24 06 34**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2025.

---

**Henrik Løvschal Birch-Præst**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Bjørn Christiansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 14. marts 2025

### **Direktion**

Henrik Løvschal Birch-Præst  
Direktør

Lars Gorm Andersen  
Direktør

Anders Kvist Simonsen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Bjørn Christiansen Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjørn Christiansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hadsund, den 14. marts 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>647.895</b>	<b>624.026</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	250.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>397.895</b>	<b>874.026</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-179.630	-172.060
<b>Resultat før skat</b>	<b>218.265</b>	<b>701.966</b>
3 Skat af årets resultat	-48.261	-147.682
<b>Årets resultat</b>	<b>170.004</b>	<b>554.284</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	500.000
Overføres til overført resultat	0	54.284
Disponeret fra overført resultat	-129.996	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>170.004</b>	<b>554.284</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	7.500.000	7.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>	<u>7.750.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.500.000</u></b>	<b><u>7.750.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.010
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	20.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>20.000</u>	<u>1.010</u>
Likvide beholdninger	<u>3.982</u>	<u>72.676</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.982</u></b>	<b><u>73.686</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.523.982</u></b>	<b><u>7.823.686</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.094.120	2.224.116
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.519.120</b>	<b>2.849.116</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.038.008	1.092.751
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.038.008</b>	<b>1.092.751</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.017.759	3.158.019
6 Deposita	302.000	302.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.319.759	3.460.019
Kortfristet del af langfristet gæld	140.004	118.789
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.500	18.078
Gæld til tilknyttede virksomheder	400.000	100.000
Selskabsskat	3.004	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	99.418
Anden gæld	85.587	85.515
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	647.095	421.800
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.966.854</b>	<b>3.881.819</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.523.982</b>	<b>7.823.686</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.169.832	500.000	2.794.832
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	54.284	500.000	554.284
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	2.224.116	500.000	2.849.116
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-129.996	300.000	170.004
	<b>125.000</b>	<b>2.094.120</b>	<b>300.000</b>	<b>2.519.120</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive handelsvirksomhed, ejendomsudlejning, investering og anden dermed beslægtet virksomhed.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-250.000	250.000
	<u><b>-250.000</b></u>	<u><b>250.000</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	103.004	99.418
Årets regulering af udskudt skat	-54.743	48.264
	<u><b>48.261</b></u>	<u><b>147.682</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	5.092.713	5.092.713
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u><b>5.092.713</b></u>	<u><b>5.092.713</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	2.657.287	2.407.287
Årets regulering til dagsværdi	-250.000	250.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<u><b>2.407.287</b></u>	<u><b>2.657.287</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><b>7.500.000</b></u>	<u><b>7.750.000</b></u>

Selskabets investeringsejendom består af 1 kontorejendom på i alt 605 m<sup>2</sup> beliggende i Randers.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,5	6,5
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.131	1.097

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.500 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 469 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 536 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.157.763	3.276.808
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-140.004</u>	<u>-118.789</u>
	<b><u>3.017.759</u></b>	<b><u>3.158.019</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.435.773</u>	<u>2.655.498</u>
<b>6. Deposita</b>		
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>302.000</u></b>	<b><u>302.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>302.000</u>	<u>302.000</u>

## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.158 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bjørn Christiansen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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