



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Sct. Peders Kirkeplads 9, 1. tv.  
4700 Næstved

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

**Bjørn Nielsen Huse ApS**

## Årsrapport 2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*dirigent*

CVR-nr. 27 59 31 27  
017109 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober - 30. september	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Bjørn Nielsen Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 21. januar 2013

Direktion:

---

Bjørn Taagaard Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejen i Bjørn Nielsen Huse ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Bjørn Nielsen Huse ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 21. januar 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Mortensen  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Bjørn Nielsen Huse ApS  
Maglemølle 95  
4700 Næstved

Telefon: 55775058  
Telefax: 55775158

CVR-nr.: 27 59 31 27  
Stiftet: 13. februar 2004  
Hjemstedskommune: Næstved  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### **Direktion**

Bjørn Taagaard Nielsen

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sct. Peders Kirkeplads 9, 1. tv.  
4700 Næstved

### **Bank**

DiBa Bank A/S  
Axeltorv 4  
4700 Næstved

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 25. januar 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Bjørn Taagaard Nielsen

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er entreprenør- og byggevirksomhed samt køb og salg af ejendomme.

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

Årets resultat af primær drift er positivt med 1.209 tkr. mod 1.074 tkr. for 2010/11, hvilket anses for tilfredsstillende i det marked selskabet har aktivitet i.

Årets resultat er negativt præget af værdiregulering på solgte ejendomme. Fremadrettet vil selskabet kun have fast ejendom i form af ét prøvehus.

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på -861 tkr. efter skat samt en egenkapital pr. 30. september 2012 på 5.969 tkr.

Årets resultat er negativt præget af værdiregulering på solgte ejendomme. Fremadrettet vil selskabet kun have fast ejendom i form af ét prøvehus.

Ordretilgangen for 2012/13 er på nuværende tidspunkt tilfredsstillende. Der forventes for 2012/13 et positivt resultat, idet der ikke længere er fast ejendom, der belaster regnskabet.

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Eksisterende prøvehus er solgt i oktober 2012 til afskrevet værdi. Der forventes ét nyt prøvehus opført i 2012/13.

Der er i øvrigt ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporterne.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjørn Nielsen Huse ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets 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.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Årets nettoomsætning er opgjort på grundlag af selskabets samlede faktureringer korrigeret for forskydningen af værdien af igangværende arbejder i regnskabsperioden.

Der er medregnet acontoavance på den del af arbejdet, der er udført indtil regnskabsafslutningstidspunktet, men ikke afleveret til bygherren på dette tidspunkt.

Indtægter ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Anvendt regnskabspraksis

Indtægter vedrørende udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres til køber, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt øvrige finansielle omkostninger.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Anvendt regnskabspraksis

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning indtægtsføres i takt med arbejdernes udførelse.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes til kostpris med tillæg af den kalkulerede avance. I kostprisen indgår omkostninger til materialer og direkte løn.

Igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger aconto-faktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Igangværende arbejde, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### 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

Efter sambeskatningsreglerne overtager moderselskabet som administrationsselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

## **Årsregnskab 1. oktober - 30. september**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med 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 og jurisdiktion.

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.

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 posteringer i egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Resultatopgørelse

	Note	2011/12	2010/11
<b>Bruttoresultat</b>		6.078.700	6.461.434
Personaleomkostninger	1	-4.624.502	-5.142.238
Af- og nedskrivninger		-245.000	-245.000
<b>Resultat af primær drift</b>		1.209.198	1.074.196
Finansielle indtægter	2	187.833	126.036
Værdiregulering ejendomme		-1.596.174	0
Finansielle omkostninger	3	-948.036	-1.157.874
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-1.147.179	42.358
Skat af årets resultat	4	286.346	-10.805
<b>Årets resultat</b>		<u>-860.833</u>	<u>31.553</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-860.833</u>	<u>31.553</u>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Balance

	Note	2011/12	2010/11
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Grunde og bygninger		3.537.000	31.028.174
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.537.000</u>	<u>31.028.174</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.986.722	2.488.483
Igangværende arbejder for fremmed regning		52.536	1.431.584
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.442.402	2.853.392
Andre tilgodehavender		0	22.120
Periodeafgrænsningsposter		2.206	6.850
Udskudt skatteaktiv		406.141	119.795
		<u>6.890.007</u>	<u>6.922.224</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		0	237.011
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>6.890.007</u>	<u>7.159.235</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>10.427.007</u>	<u>38.187.409</u>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Balance

	Note	2011/12	2010/11
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	6		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.843.952	6.704.785
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>5.968.952</u>	<u>6.829.785</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Gæld til realkreditinstitutter		1.649.712	17.629.382
Deposita og forudbetalt husleje		0	805.250
		<u>1.649.712</u>	<u>18.434.632</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		0	302.095
Kreditinstitutter		704.479	7.538.439
Modtagne forudbetalinger fra kunder		332.308	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		699.494	1.294.337
Gæld til tilknyttede virksomheder		219.646	2.199.307
Anden gæld		852.416	1.588.814
		<u>2.808.343</u>	<u>12.922.992</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.458.055</u>	<u>31.357.624</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>10.427.007</u>	<u>38.187.409</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9		
<b>Nærtstående parter</b>	10		

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.907.690	4.215.546
Pensioner	420.844	672.784
Andre omkostninger til social sikring	105.355	95.576
Andre personaleomkostninger	<u>190.613</u>	<u>158.332</u>
	<u>4.624.502</u>	<u>5.142.238</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	118.039	122.184
Andre finansielle indtægter	<u>69.794</u>	<u>3.852</u>
	<u>187.833</u>	<u>126.036</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger vedr. tilknyttede virksomheder	93.900	98.350
Øvrige finansielle omkostninger	<u>854.136</u>	<u>1.059.524</u>
	<u>948.036</u>	<u>1.157.874</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
der specificeres således:		
Årets regulering af udskudt skat	<u>286.346</u>	<u>-10.805</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2011		<u>31.764.961</u>
Årets afgang		<u>-26.918.174</u>
Kostpris 30. september 2012		<u>4.846.787</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2011		736.787
Årets afskrivning		245.000
Årets nedskrivninger		<u>328.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2012		<u>1.309.787</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012</b>		<u>3.537.000</u>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

#### 6 Egenkapital

	Akte- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2011	125.000	6.704.785	6.829.785
Årets resultat	0	-860.833	-860.833
<b>Egenkapital 30. september 2012</b>	<b>125.000</b>	<b>5.843.952</b>	<b>5.968.952</b>

Anpartskapitalen består af 125 anparter a nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2011/12	2010/11
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.649.712	16.353.147
Mellem 1 og 5 år	0	1.276.235
	<b>1.649.712</b>	<b>17.629.382</b>
Deposita og forudbetalt husleje	0	805.250

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Kaution

Selskabet kautionere for bankengagement i BNH Ejendomssalg ApS.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er pr. 30. september 2012 afgivet arbejds- og betalingsgarantier for 3.212 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 2.379 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2012 udgør 3.865 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 4.840 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er over for DIBA Bank afgivet uigenkaldelig transport i entreprisekontrakt til nom. 2.204 tkr.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

#### 10 Nærtstående parter

Bjørn Nielsen Huse ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Bestemmende indflydelse**

BNH Holding ApS, Maglemølle 95, 4700 Næstved, der har bestemmende indflydelse i selskabet.

#### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

BNH Holding ApS  
Maglemølle 95  
4700 Næstved