

# Ejendomsselskabet Bjørnevej 30 ApS

Bjørnevej 30  
7800 Skive

CVR-nr. 30 50 63 08

## Årsrapport for 2021



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. september 2021

---

Rasmus Jacobsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Bjørnevej 30 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 8. september 2021

### Direktion

Rasmus Jacobsen  
Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bjørnevej 30 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjørnevej 30 ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing Mors, den 8. september 2021

### REVISION LIMFJORD

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 41 45 45 55

Jesper Selck Foget  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34494

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bjørnevej 30 ApS Bjørnevej 30 7800 Skive
	CVR-nr.: 30 50 63 08
	Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni 2021
	Stiftet: 16. juni 2008
	Regnskabsår: 14. regnskabsår
	Hjemsted: Skive
<b>Direktion</b>	Rasmus Jacobsen, direktør
<b>Revision</b>	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 63 7900 Nykøbing Mors

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom til Hydra-Comp A/S.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 31.12 til 30.06, hvorfor indeværende år kun omfatter 6 måneder og sammenligningstallene derfor ikke er direkte sammenlignelige.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 111.649, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.589.003.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bjørnevej 30 ApS for 1. januar - 30. juni 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 31.12 til 30.06, hvorfor indeværende år kun omfatter 6 måneder og sammenligningstallene derfor ikke er direkte sammenlignelige.

Årsrapporten for 1. januar - 30. juni er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter og renholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	15-50 år	12 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	Jan - Jun 21 kr.	Jan - Dec 20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>485.264</b>	<b>931.981</b>
Afskrivninger		-258.837	-491.784
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>226.427</b>	<b>440.197</b>
Finansielle indtægter		0	12.031
Finansielle omkostninger		-83.309	-176.495
<b>Resultat før skat</b>		<b>143.118</b>	<b>275.733</b>
Skat af årets resultat		-31.469	-60.661
<b>Årets resultat</b>		<b>111.649</b>	<b>215.072</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		111.649	215.072
		<b>111.649</b>	<b>215.072</b>

## Balance 30. juni 2021

	Note	Jan - Jun 21 kr.	Jan - Dec 20 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		11.170.210	11.392.844
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.170.210</b>	<b>11.392.844</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.170.210</b>	<b>11.392.844</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.170.210</b>	<b>11.392.844</b>

## Balance 30. juni 2021

	Note	Jan - Jun 21 kr.	Jan - Dec 20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.464.003	2.352.356
<b>Egenkapital</b>		<b>2.589.003</b>	<b>2.477.356</b>
Hensættelse til udskudt skat		564.670	561.779
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>564.670</b>	<b>561.779</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		1.400.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.775.289	4.925.210
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>6.175.289</b>	<b>6.325.210</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	508.300	506.331
Banker		607.953	853.692
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	120.129
Skyldigt sambeskatningsbidrag		101.838	31.350
Anden gæld		373.157	266.997
Deposita		250.000	250.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.841.248</b>	<b>2.028.499</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.016.537</b>	<b>8.353.709</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.170.210</b>	<b>11.392.844</b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.352.354	2.477.354
Årets resultat	0	111.649	111.649
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>2.464.003</b>	<b>2.589.003</b>

## Noter

## 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021 kr.	Gæld 30. juni 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	1.400.000	1.600.000	200.000	500.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.231.542	5.083.589	308.300	3.525.860
	<b>6.631.542</b>	<b>6.683.589</b>	<b>508.300</b>	<b>4.025.860</b>

## 2 Eventualforpligtelser

Selskabet var i perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 sambeskattet med JPJ Holding ApS. Efter omlægning af regnskabsåret er selskabet i perioden 1. januar 2021 - 30. juni 2021 sambeskattet med moderselskabet R. Jacobsen Holding II ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.084, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/06 2021 udgør t.kr. 11.170.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rasmus Jacobsen (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-805389763979

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-10-21 10:12:43 UTC

NEM ID 

## Jesper Selck Foget (CVR valideret)

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:79476314

IP: 81.27.xxx.xxx

2021-10-21 10:33:45 UTC

NEM ID 

## Rasmus Jacobsen (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-805389763979

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-10-21 11:03:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 865TM-6HC57-V6|BV-YTEZ|HEWZU-TJ5Y8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>