

Bjarne Pedersen Ejendomme ApS

Frydensbergvej 16, 3660 Stenløse
CVR-nr. 39 68 60 74

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

Jesper Holm Pedersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bjarne Pedersen Ejendomme ApS Frydensbergvej 16 3660 Stenløse CVR-nr.: 39 68 60 74 Stiftet: 27. juni 2018 Kommune: Egedal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kristian Holm Pedersen, formand Jesper Holm Pedersen Bjarne Pedersen
Direktion	Bjarne Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Bjarne Pedersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egedal, den 30. juni 2025

Direktion:

Bjarne Pedersen

Bestyrelse:

Kristian Holm Pedersen
Formand

Jesper Holm Pedersen

Bjarne Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Bjarne Pedersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bjarne Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32094

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i udvikling og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. -121.241, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.020.290.

Dette anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.034.791	2.095.203
Personaleomkostninger	1	-17.632	-337.010
Af- og nedskrivninger		-359.482	-283.768
Andre driftsomkostninger		-1.688	-5.039
Driftsresultat		655.989	1.469.386
Andre finansielle indtægter	2	370.975	216.703
Andre finansielle omkostninger	3	-1.179.743	-824.186
Resultat før skat		-152.779	861.903
Skat af årets resultat	4	31.538	-192.310
Årets resultat		-121.241	669.593
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-121.241	669.593
I alt		-121.241	669.593

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		24.724.925	18.195.409
Materielle anlægsaktiver	5	24.724.925	18.195.409
Kapitalandele i dattervirksomheder		74.000	74.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.527.941	4.449.796
Finansielle anlægsaktiver	6	7.601.941	4.523.796
Anlægsaktiver		32.326.866	22.719.205
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.084.319	232.008
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		809.361	2.572.934
Andre tilgodehavender		325	0
Tilgodehavende selskabsskat		29.642	0
Periodeafgrænsningsposter		82.844	85.248
Tilgodehavender		2.006.491	2.890.190
 Likvide beholdninger		 69.924	 17
 Omsætningsaktiver		 2.076.415	 2.890.207
Aktiver		34.403.281	25.609.412

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.970.290	3.091.531
Egenkapital		3.020.290	3.141.531
Hensættelse til udskudt skat		101.008	102.904
Hensatte forpligtelser		101.008	102.904
Gæld til realkreditinstitutter		16.335.464	14.082.817
Gæld til pengeinstitutter		3.872.471	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.248.970	4.861.490
Langfristede gældsforpligtelser	7	26.456.905	18.944.307
Gæld til realkreditinstitutter		699.819	699.819
Gæld til pengeinstitutter		1.011.647	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		219.532	87.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.059.189	1.075.566
Gæld til tilknyttede virksomheder		220.308	61.961
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		505.097	331.600
Selskabsskat		0	134.714
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	48.583
Anden gæld		0	291.082
Deposita		1.092.166	662.399
Periodeafgrænsningsposter		17.320	27.378
Kortfristede gældsforpligtelser		4.825.078	3.420.670
Gældsforpligtelser		31.281.983	22.364.977
Passiver		34.403.281	25.609.412
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	3.091.531	3.141.531
Forslag til resultatdisponering		-121.241	-121.241
Egenkapital 31. december 2024	50.000	2.970.290	3.020.290

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	2
Løn og gager	-26.355	256.042
Pensioner	39.200	49.021
Andre omkostninger til social sikring	4.371	28.947
Andre personaleomkostninger	416	3.000
	17.632	337.010
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	370.975	216.703
	370.975	216.703
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	116.402	8.088
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.063.341	816.098
	1.179.743	824.186
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-29.642	188.633
Regulering af udskudt skat	-1.896	3.677
	-31.538	192.310
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		19.612.673
Tilgang		6.888.998
Kostpris 31. december 2024		26.501.671
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		1.417.264
Årets afskrivninger		359.482
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		1.776.746
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		24.724.925

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	74.000	4.387.835
Tilgang	0	3.140.106
Kostpris 31. december 2024	74.000	7.527.941
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	74.000	7.527.941

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Holm Pedersen Udvikling ApS, Danmark	-16.755	-13.404	85 %
Kartoffelcentralen ApS, Danmark	-851.355	-328.356	100 %
Holm Pedersen Teknik ApS , Danmark	-954.635	-106.676	100 %

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	11.283.541	0
Gæld til realkreditinstitutter	17.035.283	699.819	0	14.782.636
Gæld til pengeinstitutter	3.872.471	0	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.248.970	0	0	4.861.490
	27.156.724	699.819	11.283.541	19.644.126

8 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Anden langfristet gæld kr. 6.248.969,82 består af gældsbrev til anpartshaver, som er afdragsfrit indtil 31. december 2025, hvorefter der afdrages over 10 år.

Gældsbrevet står tilbage for al gæld mellem selskabet og Nykredit (kreditinstitutter i øvrigt).

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Noter

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, t.kr. 16.335 er der givet pant i grunde og bygninger tilsvarende 13 mio. kr. Pantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Grunde og bygninger	24.724.925 ^{kr.}
---------------------	---------------------------

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjarne Pedersen Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-40 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.