

Bifrost Ejendomme ApS

Hostrupsgade 31, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 30 50 10 63

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2021.

Tanja Kulic Simic
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Bifrost Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. januar 2021

Direktion


Tanja Kulic Simic

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Bifrost Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bifrost Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 8. januar 2021

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Lars Ole Bärthel
Registreret revisor
mne2371

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bifrost Ejendomme ApS
Hostrupgade 31
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 50 10 63
Stiftet: 10. april 2007
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Tanja Kulic Simic

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nykredit, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsvirksomhed m.v. samt handelsvirksomhed i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 338 t.kr. mod 365 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 694 t.kr. mod 231 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bifrost Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 gældsmetode 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 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 skattemæssigt 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

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2019/20	2018/19
	337.965	365.111
	629.151	0
1 Personaleomkostninger	0	0
	967.116	365.111
	85	9.203
2 Finansielle omkostninger	-77.827	-77.957
Skat af årets resultat	-195.692	-65.235
	693.682	231.122
Forslag til resultatdisponering:		
	350.000	0
Overføres til overført resultat	343.682	231.122
	693.682	231.122

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	4.700.000	4.070.849
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.700.000</u>	<u>4.070.849</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.700.000</u>	<u>4.070.849</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.816	244.832
Periodeafgrænsningsposter	13.893	13.838
Tilgodehavender i alt	<u>15.709</u>	<u>258.670</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	59.339	0
Værdipapirer i alt	<u>59.339</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	724.808	572.026
Omsætningsaktiver i alt	<u>799.856</u>	<u>830.696</u>
Aktiver i alt	<u>5.499.856</u>	<u>4.901.545</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	2.241.049	1.897.367
Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	0
Egenkapital i alt	2.716.049	2.022.367
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	503.153	347.633
Hensatte forpligtelser i alt	503.153	347.633
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.427.787	1.505.934
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.427.787	1.505.934
Kortfristet del af langfristet gæld	78.000	77.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	143.561	210.124
Selskabsskat	33.257	7.716
Anden gæld	598.049	730.771
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	852.867	1.025.611
Gældsforpligtelser i alt	2.280.654	2.531.545
Passiver i alt	5.499.856	4.901.545

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>77.827</u>	<u>77.957</u>
	<u>77.827</u>	<u>77.957</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019	<u>3.378.871</u>	<u>3.378.871</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>3.378.871</u>	<u>3.378.871</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	691.978	691.978
Årets regulering til dagsværdi	<u>629.151</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2020	<u>1.321.129</u>	<u>691.978</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>4.700.000</u>	<u>4.070.849</u>
<p>Dagsværdien af investeringsejendomme er fastlagt efter den afkastbaserede metode. Der er anvendt de faktiske indtægter/udgifter efter hensættelse til anslået normal vedligeholdelse. Der er anvendt et afkastningskrav på 6,75%, hvilket er højt for en meget velbeliggende ejendom midt i Silkeborgs centrum. Afkastkravet er forhøjet, idet der ligger en Café / bodega i stueetagen, dette forhold medfører normalt et stigende krav til afkast.</p>		
<p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2019	1.897.367	1.666.245
Årets overførte overskud eller underskud	<u>343.682</u>	<u>231.122</u>
	<u>2.241.049</u>	<u>1.897.367</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.505.787	1.582.934
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-78.000</u>	<u>-77.000</u>
	<u>1.427.787</u>	<u>1.505.934</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.102.240</u>	<u>1.185.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.505.787 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 4.700.000 kr.		