

# BIT Invest ApS

Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 32 34 47 55

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024

Dirigent:

.....  
Birgit Lind Nielsen

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BIT Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. juni 2024

Direktion:

.....  
Birgit Lind Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i BIT Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BIT Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisorers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 10. juni 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Søren Strandgaard Nielsen  
statsaut. revisor  
mne47823

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	BIT Invest ApS
Adresse, postnr. by	Vestergade 72, 8990 Fårup
CVR-nr.	32 34 47 55
Stiftet	14. januar 2014
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve fast ejendom til udlejning.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 101 t.kr. mod et overskud på 1.544 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 2.655 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	301.963	367.096
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	900.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	301.963	1.267.096
	Finansielle indtægter	1.014	955.420
3	Finansielle omkostninger	-172.825	-242.616
	<b>Resultat før skat</b>	130.152	1.979.900
4	Skat af årets resultat	-28.712	-435.535
	<b>Årets resultat</b>	101.440	1.544.365
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	917.040
	Overført resultat	101.440	627.325
		101.440	1.544.365

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	8.500.000	8.500.000
		<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	467.040
	Andre tilgodehavender	17.959	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.588
		<u>17.959</u>	<u>468.628</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.290</u>	<u>213.484</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.249</u>	<u>682.112</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.521.249</u>	<u>9.182.112</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	2.574.517	2.473.077
	Foreslået udbytte	0	917.040
	Egenkapital i alt	<u>2.654.517</u>	<u>3.470.117</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	745.100	746.442
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>745.100</u>	<u>746.442</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.547.806	4.567.129
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.000	9.100
	Deposita	109.350	105.600
		<u>4.676.156</u>	<u>4.681.829</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20.579	32.906
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	13.589
	Gæld til tilknyttede virksomheder	325.706	0
	Skyldig selskabsskat	30.054	237.229
	Øvrige gældsforpligtigelser	50.387	0
		<u>445.476</u>	<u>283.724</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.121.632</u>	<u>4.965.553</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.521.249</u>	<u>9.182.112</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.845.752	0	1.925.752
Overført via resultatdisponering	0	627.325	917.040	1.544.365
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>2.473.077</b>	<b>917.040</b>	<b>3.470.117</b>
Overført via resultatdisponering	0	101.440	0	101.440
Udløddet udbytte	0	0	-917.040	-917.040
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>2.574.517</b>	<b>0</b>	<b>2.654.517</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BIT Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

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

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration af ejendomme mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 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.

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

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

##### Egenkapital

##### Foreslået 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

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår, herunder forudbetalt leje.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.477	0
Andre finansielle omkostninger	158.348	242.616
	<u>172.825</u>	<u>242.616</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	30.054	237.229
Årets regulering af udskudt skat	-1.342	198.306
	<u>28.712</u>	<u>435.535</u>

#### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2023	2022
Dagsværdi 1. januar	8.500.000	7.600.000
Tilgang	0	900.000
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der anvendes dagsværdihierarkiet niveau 3.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 5,00 % for 2023 mod 4,75 % for 2022.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.500 t.kr. pr. 31/12 2023. 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 en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 400 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 400 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.568.385	20.579	4.547.806	4.495.732
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.000	0	19.000	0
Deposita	109.350	0	109.350	0
	<u>4.696.735</u>	<u>20.579</u>	<u>4.676.156</u>	<u>4.495.732</u>

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

Selskabet er sambeskattet med BIT Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 4.568 t.k.r, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.500 t.kr.

# PENNEO

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

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

## Birgit Lind Nielsen

### Direktion

På vegne af: BIT Invest ApS

Serienummer: d708c62c-1fa2-42ec-8b4d-e75001ab04c2

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-06-12 06:16:35 UTC



## Birgit Lind Nielsen

### Dirigent

På vegne af: BIT Invest ApS

Serienummer: d708c62c-1fa2-42ec-8b4d-e75001ab04c2

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-06-12 06:16:35 UTC



## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-12 07:07:07 UTC



## Søren Strandgaard Nielsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 664edff9-eacf-43f5-a835-f9689c666502

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-12 09:58:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4K8G2-FIOMY-BUTLH-NNALW-75IK3-WCV6V

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**