

BIT Invest ApS

St. Voldgade 10
8900 Randers C

CVR-nr. 32344755

Årsrapport for 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2022

Birgit Lind Nielsen
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL.
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for BIT Invest 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 17. marts 2022

Direktion

Birgit Lind Nielsen

Direktør

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 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 opstilling 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.

Risskov, den 17. marts 2022

**Kovsted og Skovgård Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**
CVR-nr. 38751646

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor
mne28824

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | BIT Invest ApS St. Voldgade 10 8900 Randers C |
| Telefon | 22122015 |
| E-mail | bln@iadvic.dk |
| CVR-nr. | 32344755 |
| Stiftelsesdato | 14. januar 2014 |
| Hjemsted | Randers |
| Regnskabsår | 1. januar 2021 - 31. december 2021 |
| Direktion | Birgit Lind Nielsen, Direktør |
| Revisor | Kovsted og Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov |
| Telefon | 70 22 09 99 |
| E-mail | mail@kovsted.dk |
| Hjemmeside | www.kovsted.dk |
| CVR-nr. | 38751646 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom til udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 204.155, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 8.068.985, og en egenkapital på kr. 1.925.753.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BIT Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Husleje

Huslejeindtægter der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendomsomkostningerne omfatter omkostninger til forbrug, ejendomsskat, vedligeholdelse og forsikring mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af udskudte skatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 i virksomheder 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 350.778 | 350.659 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 11.125 | 5.132 |
| Finansielle omkostninger | | -100.166 | -101.506 |
| Resultat før skat | | 261.737 | 254.285 |
| Skat af årets resultat | | -57.582 | -56.144 |
| Årets resultat | | 204.155 | 198.141 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 204.155 | 198.141 |
| | | 204.155 | 198.141 |

Balance 31. december 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 1 | 7.600.000 | 7.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 7.600.000 | 7.600.000 |
| Anlægsaktiver | | 7.600.000 | 7.600.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 398.757 | 262.632 |
| Tilgodehavender | | 398.757 | 262.632 |
| Likvide beholdninger | | 70.228 | 1.516 |
| Omsætningsaktiver | | 468.985 | 264.148 |
| Aktiver | | 8.068.985 | 7.864.148 |

Balance 31. december 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 1.845.753 | 1.641.598 |
| Egenkapital | | 1.925.753 | 1.721.598 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 548.136 | 548.136 |
| Hensatte forpligtelser | | 548.136 | 548.136 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 5.368.622 | 5.400.180 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 9.100 | 9.100 |
| Deposita | | 105.600 | 105.600 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 5.483.322 | 5.514.880 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 32.942 | 34.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 9.250 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.000 | 12.000 |
| Selskabsskat | | 57.582 | 30.144 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 0 | 3.390 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 111.774 | 79.534 |
| Gældsforpligtelser | | 5.595.096 | 5.594.414 |
| Passiver | | 8.068.985 | 7.864.148 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 80.000 | 1.641.598 | 1.721.598 |
| Årets resultat | | 204.155 | 204.155 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 80.000 | 1.845.753 | 1.925.753 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 5.108.671 | 5.108.671 |
| Kostpris ultimo | 5.108.671 | 5.108.671 |
| Opskrivninger primo | 2.613.697 | 2.613.697 |
| Opskrivninger ultimo | 2.613.697 | 2.613.697 |
| Af- og nedskrivninger primo | -122.368 | -122.368 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -122.368 | -122.368 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.600.000 | 7.600.000 |

Oplysninger om dagsværdi iht. §38:

Investeringsejendommen er ikke reguleret i året, og dermed ingen urealiseret gevinst/tab.

Centrale forudsætninger:

Selskabets investeringsejendom består af 4 boliger med et samlet boligareal på 428 m².

Dagsværdien på ejendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret model med en forventet gennemsnitlig afkastgrad på 4,75% og forventning om fuldt udlejede lejemål.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 380 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern ejendomsmægler til opgørelse af værdien, samt sammenholdt med sammenlignelige ejendomme i området.

2. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 5.518.189 | 32.942 | 5.386.672 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 9.100 | 0 | 9.100 |
| Deposita | 105.600 | 0 | 105.600 |
| | 5.632.889 | 32.942 | 5.501.372 |

3. Eventualforpligtelser

Selskabet sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for BIT Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditinstitutter med restgæld pr. 31. december 2021 på 5.551.131 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.600.000 kr.