

---

# ***Bin2Bil-Hus ApS***

c/o Bin2Bil A/S, Bilbyen 2, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 33 05 97 01

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
26/4 2023

Tom Frederiksen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bin2Bil-Hus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 26. april 2023

## Direktion

Tom Frederiksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bin2Bil-Hus ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bin2Bil-Hus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 vores 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Ringsted, den 26. april 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bin2Bil-Hus ApS  
c/o Bin2Bil A/S  
Bilbyen 2  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 33 05 97 01  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holbæk

### Direktion

Tom Frederiksen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn  
Isefjords Alle 5  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, besidde, udleje og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 1.849.475, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 11.399.626.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.728.062</b>	<b>3.535.452</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-825.885	-825.885
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.902.177</b>	<b>2.709.567</b>
Finansielle omkostninger	2	-531.056	-558.382
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.371.121</b>	<b>2.151.185</b>
Skat af årets resultat	3	-521.646	-473.321
<b>Årets resultat</b>		<b>1.849.475</b>	<b>1.677.864</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.849.475	1.677.864
		<b>1.849.475</b>	<b>1.677.864</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		37.979.701	38.805.586
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>37.979.701</b>	<b>38.805.586</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.979.701</b>	<b>38.805.586</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.979.701</b>	<b>38.805.586</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		11.319.626	9.470.151
<b>Egenkapital</b>		<b>11.399.626</b>	<b>9.550.151</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	2.016.312	1.846.869
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.016.312</b>	<b>1.846.869</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.899.984	18.231.666
Deposita		1.967.490	1.890.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>18.867.474</b>	<b>20.121.666</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.372.601	736.755
Kreditinstitutter		2.216.208	3.747.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.733.277	2.476.664
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		352.203	303.877
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.696.289</b>	<b>7.286.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.563.763</b>	<b>27.408.566</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.979.701</b>	<b>38.805.586</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	9.470.151	9.550.151
Årets resultat	0	1.849.475	1.849.475
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>11.319.626</b>	<b>11.399.626</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	825.885	825.885
	<b>825.885</b>	<b>825.885</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	96.961	139.329
Andre finansielle omkostninger	434.095	419.053
	<b>531.056</b>	<b>558.382</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	352.203	303.877
Årets udskudte skat	169.443	169.444
	<b>521.646</b>	<b>473.321</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. januar		45.082.134
Kostpris 31. december		45.082.134
Ned- og afskrivninger 1. januar		6.276.548
Årets afskrivninger		825.885
Ned- og afskrivninger 31. december		7.102.433
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>37.979.701</b>
Afskrives over		50 år
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris		574.002

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	2.016.312	1.846.869
	<b>2.016.312</b>	<b>1.846.869</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	11.322.452	12.102.613
Mellem 1 og 5 år	5.577.532	6.129.053
Langfristet del	16.899.984	18.231.666
Inden for 1 år	1.372.601	736.755
	<b>18.272.585</b>	<b>18.968.421</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.967.490	1.890.000
Langfristet del	1.967.490	1.890.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.967.490</b>	<b>1.890.000</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>37.979.701</u>	<u>38.805.586</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets (herunder også for Vækstfondens kaution for selskabets bankmellemværende), søsterselskaberne Bin2Bil A/S og TF Udlejning ApS' og for Ejendomsselskabet Asienvvej ApS' mellemværende med pengeinstitut:		
Ejerpantebrev på TDKK 13.200, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>37.979.701</u>	<u>38.805.586</u>
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Selvskyldnerkaution		
Til sikkerhed for søsterselskaberne TF Udlejning ApS og Bin2Bil A/S samt moderselskabet Tom Frederiksen Holding ApS' mellemværende med Sparekassen Sj-Fyn har selskabet afgivet selvskyldnerkaution (for alt mellemværende)		
Pr. 31. december 2022 udgør søsterselskabernes samlede nettogæld til Sparekassen Sj-Fyn TDKK 35.831.		
Til sikkerhed for Ejendomsselskabet Asienvvej ApS mellemværende med Sparekassen Sjælland-Fyn har selskabet afgivet selvskyldnerkaution (for alt mellemværende).		
Pr. 31. december 2022 udgør er dette selskabs samlede nettogæld til Sparekassen Sj-Fyn TDKK 3.710.		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tom Frederiksen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
Endvidere hæftes der solidarisk for betaling af moms (fællesregistrering med søsterselskabet Bin2Bil A/S).		
<b>Heraf overfor tilknyttede virksomheder</b>		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>37.979.701</u>	<u>38.805.586</u>
Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.		

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Tom Frederiksen Holding ApS

Bilbyen 2, 4300 Holbæk



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bin2Bil-Hus ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder forsikringer, ejendomsskatter og andre administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.