



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BISCAJA APS**

**C/O JAKOB KNUDSEN, VILHELM BECKS VEJ 30, 8260 VIBY J**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2024

---

**Signe Schöllhammer Knudsen**

**CVR-NR. 34 59 45 97**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

BISCAJA ApS  
c/o Jakob Knudsen, Vilhelm Becks Vej 30  
8260 Viby J

CVR-nr.: 34 59 45 97  
Stiftet: 18. juni 2012  
Kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Direktion**

Signe Schöllhammer Knudsen

**Revisor**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for BISCAJA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 3. april 2024

Direktion:

---

Signe Schöllhammer Knudsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i BISCAJA ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BISCAJA ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 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 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.

Aalborg, den 3. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed, samt indtægt ved sundhedsfaglig konsulentbistand.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>199.374</b>	<b>46.147</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-12.860	77.350
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>186.514</b>	<b>123.497</b>
Andre finansielle indtægter.....		19	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-175.494	-98.507
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>11.039</b>	<b>24.990</b>
Skat af årets resultat.....	1	-2.415	-3.916
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>8.624</b>	<b>21.074</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		8.624	21.074
<b>I ALT</b> .....		<b>8.624</b>	<b>21.074</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		4.300.000	4.312.860
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.300.000</b>	<b>4.312.860</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.300.000</b>	<b>4.312.860</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.500	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.500</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		31.420	37.374
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>33.920</b>	<b>37.374</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.333.920</b>	<b>4.350.234</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		457.854	449.230
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>537.854</b>	<b>529.230</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		83.167	88.760
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>83.167</b>	<b>88.760</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.241.395	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.786.442	1.891.805
Selskabsskat.....		8.008	3.916
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>3.035.845</b>	<b>1.895.721</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.492	0
Gæld til pengeinstitutter.....		50.391	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.500	9.500
Selskabsskat.....		3.916	0
Anden gæld.....		528.105	1.769.145
Deposita.....		61.650	57.878
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>677.054</b>	<b>1.836.523</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.712.899</b>	<b>3.732.244</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.333.920</b>	<b>4.350.234</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	80.000	449.230	529.230
Forslag til resultatdisponering.....		8.624	8.624
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>457.854</b>	<b>537.854</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	8.008	3.916	
Regulering af udskudt skat.....	-5.593	0	
	<b>2.415</b>	<b>3.916</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. oktober 2022.....	3.909.405	
<b>Kostpris 30. september 2023.....</b>	<b>3.909.405</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....	403.455	
Årets værdireguleringer.....	-12.860	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....</b>	<b>390.595</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>	<b>4.300.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Aalborg	Aarhus
Dagsværdi 30. september 2023.....	2.410.000	1.890.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-2.860	-10.000

Selskabets investeringsejendom, beliggende i Aarhus, er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat i intervallet 75 - 85 tkr., og et vurderet afkastkrav på 4% - 4,25%. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Selskabets investeringsejendom, beliggende i Aalborg, er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat i intervallet 100 - 110 tkr., og et vurderet afkastkrav på 4,25% - 4,50%. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.264.887	23.492	1.147.427	0	
Gæld til pengeinstitutter.....	1.836.833	50.391	1.584.878	1.891.805	
Selskabsskat.....	11.924	3.916	0	3.916	
	<b>3.113.644</b>	<b>77.799</b>	<b>2.732.305</b>	<b>1.895.721</b>	

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

Til sikkerhed for bankgæld på 1.837 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis værdi udgør 2.410 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkredit på 1.265 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis værdi udgør 1.890 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed, nom. 55 tkr., i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.300 tkr.

**Medarbejderforhold**

5

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Selskabet administreres af en ulønnet direktør.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BISCAJA ApS for 2022/23 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.