

BI-Bolig ApS

Bæltbåden 1, 5800 Nyborg

CVR-nr. 36 70 72 40

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. november 2019

Karsten Bundgaard Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for BI-Bolig 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21. oktober 2019

Direktion

Karsten Bundgaard Jørgensen

Bestyrelse

Anders Bundgaard Ipsen

Anne Bundgaard Ipsen

Emil Bundgaard Ipsen

Karsten Bundgaard Jørgensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BI-Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BI-Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Odense, den 21. oktober 2019

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Jan Nielsen, HD
registreret revisor
MNE-nr. mne958

Selskabsoplysninger

Selskabet	BI-Bolig ApS Bæltbåden 1 5800 Nyborg CVR-nr.: 36 70 72 40 Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 Stiftet: 2. april 2015 Hjemsted: Nyborg
Bestyrelse	Anders Bundgaard Ipsen Anne Bundgaard Ipsen Emil Bundgaard Ipsen Karsten Bundgaard Jørgensen
Direktion	Karsten Bundgaard Jørgensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelsen har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år. Der henviser til note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 3.572.167, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 8.925.583.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Bruttofortjeneste		937.877	814
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	280.000	0
Resultat før finansielle poster		1.217.877	814
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	2.637
Finansielle indtægter	3	2.854.271	0
Finansielle omkostninger	4	-287.414	-341
Resultat før skat		3.784.734	3.110
Skat af årets resultat	5	-212.567	-104
Årets resultat		3.572.167	3.006
Foreslået udbytte		200.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-1.180
Overført resultat		3.372.167	4.136
		3.572.167	3.006

Balance 30. juni

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	18.604.130	14.824
Materielle anlægsaktiver		18.604.130	14.824
Anlægsaktiver i alt		18.604.130	14.824
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.241
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.165.595	0
Andre tilgodehavender		4.656.000	1.838
Tilgodehavender		5.821.595	3.079
Likvide beholdninger		629.731	965
Omsætningsaktiver i alt		6.451.326	4.044
Aktiver i alt		25.055.456	18.868

Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		8.525.583	5.153
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	50
Egenkapital		8.925.583	5.403
Hensættelse til udskudt skat		155.700	94
Hensatte forpligtelser i alt		155.700	94
Andre kreditinstitutter		9.253.637	9.363
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet		0	2.800
Gæld til associerede virksomheder		2.400.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.653.637	12.163
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	110.900	509
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.692	0
Gæld til associerede virksomheder		0	17
Selskabsskat		150.767	104
Anden gæld		4.048.177	578
Kortfristede gældsforpligtelser		4.320.536	1.208
Gældsforpligtelser i alt		15.974.173	13.371
Passiver i alt		25.055.456	18.868
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	200.000	5.153.416	50.000	5.403.416
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	3.372.167	200.000	3.572.167
Egenkapital 30. juni	200.000	8.525.583	200.000	8.925.583

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	280.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	280.000	0
	280.000	0
	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	35.771	0
Andre reguleringer af finansielle indtægter	2.818.500	0
	2.854.271	0
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	519	11
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	89.257	134
Andre finansielle omkostninger	197.638	196
	287.414	341

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	150.767	104
Årets udskudte skat	61.800	0
	<u>212.567</u>	<u>104</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	14.361.090
Tilgang i årets løb	<u>3.500.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>17.861.090</u>
Værdireguleringer 1. juli	463.040
Årets værdireguleringer	<u>280.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>743.040</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>18.604.130</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er alle klassificeret som boliglejemål.

Investeringssejendommene har en god beliggenhed.

Investeringssejendommene er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er fastsat et afkastkrav for ejendommene på 6,5%.

Alle selskabets ejendomme er beliggende i samme område i Nyborg.

Der er ultimo indgået aftale om køb af endnu en investeringsejendom beliggende i Skårup, Fyn.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,50%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ejendomme anskaffet i regnskabsåret værdiansættes til anskaffelsessum.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav.

Ejendomme anskaffet i regnskabsåret måles til anskaffelsessum, idet denne værdi forudsættes at være dagsværdi.

Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og fmarkedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	19.852.500	18.604.130	17.516.500
Ændring i dagsværdi	1.248.370	0	-1.087.630

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	9.471.923	9.364.537	110.900	8.556.800
Gæld til associerede virksomheder	3.200.000	2.400.000	0	792.000
	12.671.923	11.764.537	110.900	9.348.800

Noter

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift i det kommende år.

9 Eventualposter mv.

Selskabet har gennem pengeinstitut stillet restkøbesumskaution for køb af ejendom t.kr. 3.350.

Selskabet er i perioden 1/7-31/12 2018 sambeskattet med Karsten B. Jørgensen Holding ApS. Fra 1/1 - 30/6 2019 er administrationsselskabet BI-Holding Nyborg ApS. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 15.342.000 i grunde og bygninger. Ejerpantebreve kr. 15.342.000 er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI-Bolig ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang til lejer har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Det gennemsnitlige forrentningskrav er fastsat til 6,5%

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendomme, 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 og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.