

BI-Bolig ApS

Bæltbåden 1, 5800 Nyborg

CVR-nr. 36 70 72 40

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. november 2020

Karsten Bundgaard Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 9. november 2020

Direktion

Karsten Bundgaard Jørgensen

Bestyrelse

Anders Bundgaard Ipsen

Anne Bundgaard Ipsen

Emil Bundgaard Ipsen

Karsten Bundgaard Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i BI-Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BI-Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 9. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 Stiftet: 2. april 2015 Hjemsted: Nyborg
Bestyrelse	Anders Bundgaard Ipsen Anne Bundgaard Ipsen Emil Bundgaard Ipsen Karsten Bundgaard Jørgensen
Direktion	Karsten Bundgaard Jørgensen
Revisor	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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.708.934, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 10.434.516.

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 6.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er stadig udbrud af COVID-19, som følge af spredning af coronavirus. Om end det er tidligt at vurdere effekten af udbruddet, så er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for selskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		1.058.540	937
Personaleomkostninger	1	-96.693	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		961.847	937
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	842.686	280
Resultat før finansielle poster		1.804.533	1.217
Finansielle indtægter	3	566.879	2.855
Finansielle omkostninger	4	-330.917	-287
Resultat før skat		2.040.495	3.785
Skat af årets resultat	5	-331.561	-213
Årets resultat		1.708.934	3.572
Foreslået udbytte		200.000	200
Overført resultat		1.508.934	3.372
		1.708.934	3.572

Balance 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	19.533.146	18.604
Materielle anlægsaktiver		19.533.146	18.604
Anlægsaktiver i alt		19.533.146	18.604
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.112.609	1.166
Andre tilgodehavender		2.789.152	4.656
Tilgodehavender		3.901.761	5.822
Likvide beholdninger		223.629	630
Omsætningsaktiver i alt		4.125.390	6.452
Aktiver i alt		23.658.536	25.056

Balance 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		10.034.516	8.525
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200
Egenkapital		10.434.516	8.925
Hensættelse til udskudt skat		337.700	156
Hensatte forpligtelser i alt		337.700	156
Andre kreditinstitutter		11.017.667	9.254
Gæld til associerede virksomheder		0	2.400
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.017.667	11.654
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	674.300	111
Gæld til tilknyttede virksomheder		74.988	11
Selskabsskat		149.561	151
Anden gæld		969.804	4.048
Kortfristede gældsforpligtelser		1.868.653	4.321
Gældsforpligtelser i alt		12.886.320	15.975
Passiver i alt		23.658.536	25.056
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	8.525.582	200.000	8.925.582
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	1.508.934	200.000	1.708.934
Egenkapital 30. juni	200.000	10.034.516	200.000	10.434.516

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	89.811	0
Andre omkostninger til social sikring	568	0
Andre personaleomkostninger	6.314	0
	96.693	0
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
	<hr/>	<hr/>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	842.686	280
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering investeringsejendomme	842.686	280
	<hr/>	<hr/>
	842.686	280
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	33.727	36
Andre reguleringer af finansielle indtægter	533.152	2.819
	<hr/>	<hr/>
	566.879	2.855
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	405	1
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	102.585	89
Andre finansielle omkostninger	227.927	197
	<hr/>	<hr/>
	330.917	287
	<hr/>	<hr/>

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	149.561	151
Årets udskudte skat	182.000	62
	331.561	213

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	17.861.090
Tilgang i årets løb	86.330
Kostpris 30. juni	17.947.420
Værdireguleringer 1. juli	743.040
Årets værdireguleringer	842.686
Værdireguleringer 30. juni	1.585.726
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	19.533.146

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 6,25%.

Selskabets ejendomme er beliggende i samme område i Nyborg samt i Skårup.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,25%.

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	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	21.197.843	19.533.146	18.057.422
Ændring i dagsværdi	1.664.697	0	-1.475.724

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	9.364.537	11.191.967	174.300	9.653.700
Gæld til associerede virksomheder	2.400.000	500.000	500.000	0
	11.764.537	11.691.967	674.300	9.653.700

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 er sambeskattet med moderselskabet BI-Holding Nyborg ApS (Administrationsselskab) og 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. 17.342.000 i grunde og bygninger. Ejerpantebreve kr. 17.342.000 er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI-Bolig ApS for 2019/20 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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Det gennemsnitlige forrentningskrav er fastsat til 6,25%

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 forpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.