

## **BI-Bolig ApS**

**Bæltbåden 1, 5800 Nyborg**

**CVR-nr. 36 70 72 40**

**Årsrapport for 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. november 2021

---

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 20. november 2021

### 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 2020 - 30. juni 2021 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 revisorer's 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 20. november 2021

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA  
registreret revisor  
MNE-nr. mne3901

## Selskabsoplysninger

Selskabet	BI-Bolig ApS Bæltbåden 1 5800 Nyborg CVR-nr.: 36 70 72 40 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 692.828, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 10.927.344.

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 for det kommende år. Der henviser til note 5.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.095.111</b>	<b>1.059</b>
Personaleomkostninger	1	-191.617	-97
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>903.494</b>	<b>962</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	198.184	843
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.101.678</b>	<b>1.805</b>
Finansielle indtægter		0	567
Finansielle omkostninger	3	-213.282	-331
<b>Resultat før skat</b>		<b>888.396</b>	<b>2.041</b>
Skat af årets resultat	4	-195.568	-332
<b>Årets resultat</b>		<b>692.828</b>	<b>1.709</b>
Foreslået udbytte		2.400.000	200
Overført resultat		-1.707.172	1.509
		<b>692.828</b>	<b>1.709</b>

## Balance 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	19.731.330	19.533
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.731.330</b>	<b>19.533</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>19.731.330</b>	<b>19.533</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.113
Andre tilgodehavender		2.790.377	2.789
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.790.377</b>	<b>3.902</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.081.768</b>	<b>224</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.872.145</b>	<b>4.126</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>23.603.475</b>	<b>23.659</b>



## Balance 30. juni

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		8.327.344	10.035
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.400.000	200
<b>Egenkapital</b>		<b>10.927.344</b>	<b>10.435</b>
Hensættelse til udskudt skat		381.600	338
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>381.600</b>	<b>338</b>
Andre kreditinstitutter		10.840.995	11.018
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.840.995</b>	<b>11.018</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	178.400	674
Gæld til tilknyttede virksomheder		181.377	75
Selskabsskat		151.668	150
Anden gæld		942.091	969
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.453.536</b>	<b>1.868</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.294.531</b>	<b>12.886</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.603.475</b>	<b>23.659</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	200.000	10.034.516	200.000	10.434.516
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-1.707.172	2.400.000	692.828
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>200.000</b>	<b>8.327.344</b>	<b>2.400.000</b>	<b>10.927.344</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	209.621	90
Andre omkostninger til social sikring	1.635	1
Andre personaleomkostninger	-19.639	6
	<b>191.617</b>	<b>97</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	198.184	843
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>198.184</b>	<b>843</b>
	<b>198.184</b>	<b>843</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.621	0
Andre finansielle omkostninger	211.661	331
	<b>213.282</b>	<b>331</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	t.kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	151.668	150
Årets udskudte skat	43.900	182
	<b>195.568</b>	<b>332</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	17.947.420
Kostpris 30. juni	17.947.420
Værdireguleringer 1. juli	1.585.726
Årets værdireguleringer	198.184
Værdireguleringer 30. juni	1.783.910
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>19.731.330</b>

### 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 6,00%-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

### 5 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	21.387.400	19.731.330	18.218.900
Ændring i dagsværdi	1.656.070	0	-1.512.430

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	11.191.967	11.019.395	178.400	9.386.100
	<b>11.191.967</b>	<b>11.019.395</b>	<b>178.400</b>	<b>9.386.100</b>

## Noter

### 7 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.

### 8 Eventualforpligtelser

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.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 17.342.000 i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 30/6 2021 andrager kr. 20.312.900. Ejerpantebreve kr. 17.342.000 er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI-Bolig ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 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 6,00%

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 til nettorealiseringsværdi.

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 netto-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.