


BI-Bolig ApS


Bæltbåden 1, 5800 Nyborg

CVR-nr. 36 70 72 40

Årsrapport for 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2023

Karsten Bundgaard Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

5

Balance 30. juni

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 11. december 2023

Direktion

Karsten Bundgaard Jørgensen

Bestyrelse

Anders Bundgaard Ipsen

Anne Bundgaard Ipsen

Emil Bundgaard Ipsen

Karsten Bundgaard Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i BI-Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for BI-Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 11. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 2022/23 udviser et overskud på kr. 432.285, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 9.066.644.

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 henvises 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 | 2022/23 kr. | 2021/22 t.kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.386.299 | 1.388 |
| Personaleomkostninger | 1 | -393.329 | -307 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 992.970 | 1.081 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | -39.483 | -18 |
| Resultat før finansielle poster | | 953.487 | 1.063 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -399.265 | -284 |
| Resultat før skat | | 554.222 | 779 |
| Skat af årets resultat | 4 | -121.937 | -172 |
| Årets resultat | | 432.285 | 607 |
| Foreslået udbytte | | 250.000 | 500 |
| Overført resultat | | 182.285 | 107 |
| | | 432.285 | 607 |

Balance 30. juni

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---------------------------------|------|--------------------------|----------------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 27.711.607 | 27.750 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>27.711.607</u> | <u>27.750</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>27.711.607</u> | <u>27.750</u> |
| Andre tilgodehavender | | 1.197.877 | 1.198 |
| Tilgodehavender | | <u>1.197.877</u> | <u>1.198</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>85.188</u> | <u>321</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.283.065</u> | <u>1.519</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>28.994.672</u></u> | <u><u>29.269</u></u> |

Balance 30. juni

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|--|------|-------------------|---------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200 |
| Overført resultat | | 8.616.644 | 8.434 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 250.000 | 500 |
| Egenkapital | | 9.066.644 | 9.134 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 356.600 | 377 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 356.600 | 377 |
| Andre kreditinstitutter | | 17.162.396 | 15.429 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 17.162.396 | 15.429 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 408.100 | 332 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 37.717 | 43 |
| Gæld til kapitalinteresser | | 952.157 | 3.024 |
| Selskabsskat | | 141.837 | 177 |
| Anden gæld | | 869.221 | 753 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.409.032 | 4.329 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 19.571.428 | 19.758 |
| Passiver i alt | | 28.994.672 | 29.269 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. juli | 200.000 | 8.434.359 | 500.000 | 9.134.359 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -500.000 | -500.000 |
| Årets resultat | 0 | 182.285 | 250.000 | 432.285 |
| Egenkapital 30. juni | 200.000 | 8.616.644 | 250.000 | 9.066.644 |

Noter

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---|----------------|------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 359.621 | 320 |
| Andre omkostninger til social sikring | 6.329 | 2 |
| Andre personaleomkostninger | 27.379 | -15 |
| | 393.329 | 307 |
| | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 1 | 1 |
| | | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | -39.483 | -18 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | -39.483 | -18 |
| | -39.483 | -18 |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 1.470 | 3 |
| Finansielle omkostninger kapitalinteresser | 78.503 | 42 |
| Andre finansielle omkostninger | 319.292 | 239 |
| | 399.265 | 284 |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 141.837 | 177 |
| Årets udskudte skat | -19.900 | -5 |
| | 121.937 | 172 |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. juli | 25.984.820 |
| Kostpris 30. juni | 25.984.820 |
| Værdireguleringer 1. juli | 1.766.270 |
| Årets værdireguleringer | -39.483 |
| Værdireguleringer 30. juni | 1.726.787 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 27.711.607 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er alle klassificeret som boliglejemål.

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

Der er fastsat et afkastkrav for hele ejendomsporteføljen på 6,04%.

Selskabets ejendomme er beliggende i samme område i Nyborg, i Skårup samt i Skt. Klemens, Odense S.

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.

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet.

Udover ændring i afkastkravet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger m.v. ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et afkastkrav på 6,04%.

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 | 5,54 | 6,04 | 6,54 |
| Dagsværdi | 30.886.273 | 28.276.022 | 26.075.327 |
| Ændring i dagsværdi | 2.610.251 | 0 | -2.200.695 |

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli kr. | Gæld 30. juni kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Andre kreditinstitutter | 15.761.432 | 17.570.496 | 408.100 | 12.941.800 |
| | 15.761.432 | 17.570.496 | 408.100 | 12.941.800 |

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 22.447 i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 30/6 2023 andrager t.kr. 27.712. Ejerpantebreve t.kr. 22.447 er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Overfor Ejerlejlighedsforeningen på Knudshovedvej 21 er der i ejendommene Knudshovedvej 21 st.tv., st.th, 1.tv. og 1. t.h. udstedt ejerpantebreve for i alt nom. t.kr. 120.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI-Bolig ApS for 2022/23 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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme ndregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 6,04%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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