

## **BI-Bolig ApS**

**Bæltbåden 1, 5800 Nyborg**

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

### **Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. oktober 2022

---

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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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. oktober 2022

### 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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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.

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 20. oktober 2022

### **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 2021 - 30. juni 2022 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 2021/22 udviser et overskud på kr. 607.014, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 9.134.358.

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	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.387.123</b>	<b>1.096</b>
Personaleomkostninger	1	-307.997	-191
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.079.126</b>	<b>905</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-17.640	198
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.061.486</b>	<b>1.103</b>
Finansielle omkostninger	3	-283.030	-214
<b>Resultat før skat</b>		<b>778.456</b>	<b>889</b>
Skat af årets resultat	4	-171.442	-196
<b>Årets resultat</b>		<b>607.014</b>	<b>693</b>
Foreslået udbytte		500.000	2.400
Overført resultat		107.014	-1.707
		<b>607.014</b>	<b>693</b>

## Balance 30. juni

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	27.751.090	19.731
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>27.751.090</b>	<b>19.731</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.751.090</b>	<b>19.731</b>
Andre tilgodehavender		1.197.877	2.790
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.197.877</b>	<b>2.790</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>321.339</b>	<b>1.082</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.519.216</b>	<b>3.872</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>29.270.306</b>	<b>23.603</b>



## Balance 30. juni

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		8.434.358	8.328
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	2.400
<b>Egenkapital</b>		<b>9.134.358</b>	<b>10.928</b>
Hensættelse til udskudt skat		376.500	382
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>376.500</b>	<b>382</b>
Andre kreditinstitutter		15.429.582	10.841
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>15.429.582</b>	<b>10.841</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	331.850	178
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.066.358	181
Selskabsskat		176.542	152
Anden gæld		755.116	941
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.329.866</b>	<b>1.452</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.759.448</b>	<b>12.293</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>29.270.306</b>	<b>23.603</b>
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	8.327.344	2.400.000	10.927.344
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.400.000	-2.400.000
Årets resultat	0	107.014	500.000	607.014
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>200.000</b>	<b>8.434.358</b>	<b>500.000</b>	<b>9.134.358</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	319.621	210
Andre omkostninger til social sikring	1.691	1
Andre personaleomkostninger	-13.315	-20
	<b>307.997</b>	<b>191</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-17.640	198
Værdiregulering investeringsejendomme	-17.640	198
	<b>-17.640</b>	<b>198</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.482	2
Andre finansielle omkostninger	238.548	212
	<b>283.030</b>	<b>214</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	176.542	152
Årets udskudte skat	-5.100	44
	<b>171.442</b>	<b>196</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	17.947.420
Tilgang i årets løb	8.037.400
Kostpris 30. juni	25.984.820
Værdireguleringer 1. juli	1.783.910
Årets værdireguleringer	-17.640
Værdireguleringer 30. juni	1.766.270
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>27.751.090</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er alle klassificeret som boliglejemål.

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

Der er fastsat et afkastkrav for hele ejendomsporteføljen på 5,92%.

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. ejendommens 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 2022 er der anvendt et afkastkrav på 5,92%.

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	5,42	5,92	6,42
Dagsværdi	30.312.915	27.751.090	25.591.277
Ændring i dagsværdi	2.561.825	0	-2.159.813

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	11.019.395	15.761.432	331.850	13.130.400
	<b>11.019.395</b>	<b>15.761.432</b>	<b>331.850</b>	<b>13.130.400</b>

### 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 2022 andrager t.kr. 27.751. 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 2021/22 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.

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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes 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 2022 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 5,92%.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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 nominal værdi.