



## Bilstrup Ejendomme ApS

Ågade 73  
7850 Stoholm Jyll  
CVR-nr. 38754246

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.03.2023

---

**Kim Ankær Mortensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bilstrup Ejendomme ApS

Ågade 73

7850 Stoholm Jyll

CVR-nr.: 38754246

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Kim Ankær Mortensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Bilstrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stoholm Jyll, den 24.03.2023

**Direktion**

**Kim Ankær Mortensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Bilstrup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bilstrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 24.03.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Henrik Anders Laursen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16549

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 3.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>451.932</b>	<b>717.857</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(178.840)	(251.089)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>273.092</b>	<b>466.768</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(3.668.135)
<b>Resultat før skat</b>		<b>273.092</b>	<b>(3.201.367)</b>
Skat af årets resultat	3	(60.099)	704.962
<b>Årets resultat</b>		<b>212.993</b>	<b>(2.496.405)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		212.993	(2.496.405)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>212.993</b>	<b>(2.496.405)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		4.550.000	4.550.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>4.550.000</b>	<b>4.550.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.550.000</b>	<b>4.550.000</b>
Udskudt skat		299.000	360.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		901	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>299.901</b>	<b>360.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>649.079</b>	<b>170.239</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>948.980</b>	<b>530.239</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.498.980</b>	<b>5.080.239</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(921.228)	(1.134.221)
<b>Egenkapital</b>		<b>(871.228)</b>	<b>(1.084.221)</b>
Deposita		240.000	240.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.825	18.975
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.038.094	5.805.030
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		19.586	19.586
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	27.038
Anden gæld		53.703	53.831
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.370.208</b>	<b>6.164.460</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.370.208</b>	<b>6.164.460</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.498.980</b>	<b>5.080.239</b>

Going concern	1
Personaleforhold	5
Eventualforpligtelser	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(1.134.221)	(1.084.221)
Årets resultat	0	212.993	212.993
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(921.228)</b>	<b>(871.228)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets egenkapital er tabt. Selskabets anpartshaver vil stille den for selskabets fremtidige drift fornødne likviditet til rådighed for selskabet, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	176.551	176.816
Renteomkostninger i øvrigt	2.289	74.273
	<b>178.840</b>	<b>251.089</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	27.038
Ændring af udskudt skat	61.000	(732.000)
Refusion i sambeskatning	(901)	0
	<b>60.099</b>	<b>(704.962)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.218.135
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.218.135</b>
Dagsværdireguleringer primo	(3.668.135)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(3.668.135)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.550.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en værkstedsbygning på 1.931 m<sup>2</sup> beliggende i Stoholm.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede model. Der er den 01.06.2022 anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Den årlige leje udgør 280 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 10% pr. 31.12.2022.

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bilstrup Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 4.550 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.