



## Bilstrup Ejendomme ApS

Ågade 73  
7850 Stoholm Jyll  
CVR-nr. 38754246

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.06.2022

---

**Kim Ankær Mortensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bilstrup Ejendomme ApS

Ågade 73

7850 Stoholm Jyll

CVR-nr.: 38754246

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Kim Ankær Mortensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stoholm Jyll, den 23.06.2022

**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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 23.06.2022

## **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.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som utilfredsstillende og skyldes en negativ værdiregulering af udlejningsejendommen på 3,6 mio.kr. Der er indgået en ny huslejeaftale med en lavere husleje end tidligere.

Selskabet har i år tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af reglerne for kapitaltab. Det er ledelsens forventning at egenkapitalen reetableres ved den fremtidige indtjening.

## 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>717.857</b>	<b>441.170</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(251.089)	(212.882)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>466.768</b>	<b>228.288</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.668.135)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.201.367)</b>	<b>228.288</b>
Skat af årets resultat	2	704.962	(50.581)
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.496.405)</b>	<b>177.707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(2.496.405)	177.707
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(2.496.405)</b>	<b>177.707</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		4.550.000	8.151.499
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>4.550.000</b>	<b>8.151.499</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.550.000</b>	<b>8.151.499</b>
Udskudt skat	4	360.000	0
Andre tilgodehavender		0	92.628
Tilgodehavende skat		0	14.419
<b>Tilgodehavender</b>		<b>360.000</b>	<b>107.047</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>170.239</b>	<b>3.752</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>530.239</b>	<b>110.799</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.080.239</b>	<b>8.262.298</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(1.134.221)	1.362.184
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.084.221)</b>	<b>1.412.184</b>
Udskudt skat	4	0	372.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>372.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	921.682
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>921.682</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		0	71.026
Deposita		240.000	240.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.975	136.801
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.805.030	5.089.019
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		19.586	19.586
Skyldige sambeskatningsbidrag		27.038	0
Anden gæld		53.831	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.164.460</b>	<b>5.556.432</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.164.460</b>	<b>6.478.114</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.080.239</b>	<b>8.262.298</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.362.184	1.412.184
Årets resultat	0	(2.496.405)	(2.496.405)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(1.134.221)</b>	<b>(1.084.221)</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	176.816	165.873
Renteomkostninger i øvrigt	74.273	47.009
	<b>251.089</b>	<b>212.882</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	27.038	0
Ændring af udskudt skat	(732.000)	65.000
Refusion i sambeskatning	0	(14.419)
	<b>(704.962)</b>	<b>50.581</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.151.499
Tilgange	66.636
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.218.135</b>
Årets dagsværdireguleringer	(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 i år anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

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

Afkastkravet udgør 9% pr. 31.12.2021.

Ejendommens nedskrivning vurderes kun at vedrøre bygningerne og ikke grundens værdi. Placeringen er uændret, men omkostningerne afholdt til opførslen af bygningerne har ikke været tilsvarende uændret.

## 4 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører materielle aktiver. Nedskrivninger på investeringsejendommen er fuldt indregnet, jf. beskrivelse i note 3.

## 5 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.

## 6 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **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 skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende 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.