

# BIIR Ejendomme ApS

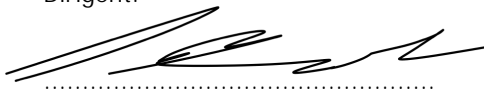
Holger Drachmanns Vej 9, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 04 90 66

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2021

Dirigent:



Jonas Bojer Christensen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BIIR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 2. juli 2021

Direktion:



Jonas Bojer Christensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BIIR Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BIIR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### *Uafhængighed*

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, der beskriver væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

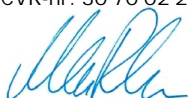
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 2. juli 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Østergaard Koch  
statsaut. revisor  
mne35420



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	BIIR Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Holger Drachmanns Vej 9, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	39 04 90 66
Stiftet	31. oktober 2017
Hjemstedskommune	Aarhus C
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jonas Bojer Christensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består af udlejning af erhvervsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 532.006 kr. mod et underskud på 220.567 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 106.818 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 106.818 kr. pr. 31. december 2020, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens § 119 vedrørende kapitaltab.

Det er selskabets forventning, at selskabskapitalen reetableres via fremtidig indtjening, herunder realisering af selskabets ejendom, som er udbudt til salg for 31.000 t.kr.

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, hvor der henvises til note 2 i årsrapporten for yderligere omtale.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

For 2021 forventes et positivt resultat før skat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	1.714.605	1.445.806
3	Personaleomkostninger	-150.000	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-885.642	-826.727
	Resultat før finansielle poster	678.963	619.079
4	Finansielle indtægter	51.105	52.500
5	Finansielle omkostninger	-1.171.716	-827.393
	Resultat før skat	-441.648	-155.814
6	Skat af årets resultat	-90.358	-64.753
	Årets resultat	<u>-532.006</u>	<u>-220.567</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-532.006</u>	<u>-220.567</u>
		<u>-532.006</u>	<u>-220.567</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	26.342.658	27.228.300
		<u>26.342.658</u>	<u>27.228.300</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.342.658</u>	<u>27.228.300</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	322.507	559.070
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.003.218	1.005.750
	Andre tilgodehavender	765.000	125.144
		<u>2.090.725</u>	<u>1.689.964</u>
	Likvide beholdninger	0	15.562
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.090.725</u>	<u>1.705.526</u>
	AKTIVER I ALT	<u>28.433.383</u>	<u>28.933.826</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	-893.182	-361.176
	Egenkapital i alt	<u>106.818</u>	<u>638.824</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.892.011	15.390.024
	Gæld til banker	2.916.253	3.245.344
	Gæld til associerede virksomheder	0	411.000
		<u>17.808.264</u>	<u>19.046.368</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.218.263	1.192.006
	Gæld til banker	548.503	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	899.506
	Gæld til associerede virksomheder	7.464.914	7.072.369
	Skyldig selskabsskat	90.358	64.753
	Deposita	84.900	0
	Anden gæld	811.363	20.000
	Periodeafgrænsningsposter	300.000	0
		<u>10.518.301</u>	<u>9.248.634</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.326.565</u>	<u>28.295.002</u>
	PASSIVER I ALT	<u>28.433.383</u>	<u>28.933.826</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	-361.176	638.824
Overført via resultatdisponering	0	-532.006	-532.006
Egenkapital 31. december 2020	<u>1.000.000</u>	<u>-893.182</u>	<u>106.818</u>

Selskabets egenkapital udgør 106.818 kr. pr. 31. december 2020, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens § 119 vedrørende kapitaltab.

Det er selskabets forventning, at selskabskapitalen reetableres via fremtidig indtjening, herunder realisering af ejendommen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BIIR Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, vedligehold og drift af ejendom m.v.

#### Personaleomkostninger

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

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger og gebyrer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets aktiver omfatter alene én ejendom, som pr. 31. december 2020 er delvist udlejet med udløb af lejeaftaler i 2021.

Det er hensigten at realisere ejendommen eller videresælge selskabet, således selskabets forpligtelser i videst muligt omfang kan afregnes. Det er vurderet, at dette bedst kan ske ved, at selskabet er i drift, hvilket ledelsen vurderer er sandsynligt, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Selskabets ejendom er udbudt til salg for 31.000 t.kr.

Der er på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til reaktioner, såfremt ovenstående plan ikke kan gennemføres, men selskabet vil muligvis ikke være i stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Som følge af ovenstående er der væsentlig usikkerhed for virksomhedens evne til at fortsætte driften.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.		2020	2019		
3	Personaleomkostninger				
	Lønninger	150.000	0		
		150.000	0		
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	0		
4	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	51.105	52.500		
		51.105	52.500		
5	Finansielle omkostninger				
	Renteomkostninger til associerede virksomheder	199.796	177.751		
	Andre finansielle omkostninger	971.920	649.642		
		1.171.716	827.393		
6	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	90.358	64.753		
		90.358	64.753		
7	Materielle anlægsaktiver				
kr.			Grunde og bygninger		
	Kostpris 1. januar 2020		28.861.677		
	Kostpris 31. december 2020		28.861.677		
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		1.633.377		
	Afskrivninger		885.642		
	Af- og nedskrivninger 31. december 2020		2.519.019		
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		26.342.658		
8	Langfristede gældsforpligtelser				
kr.		Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	15.696.858	804.847	14.892.011	11.537.384
	Gæld til banker	3.329.669	413.416	2.916.253	1.073.342
		19.026.527	1.218.263	17.808.264	12.610.726

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JET33 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og kreditinstitutter på 19.575 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger på henholdsvis 18 mio. kr. i realkreditpantebrev og 4,4 mio. kr. i ejerpantebrev til kreditinstitut. Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør 26.343 t.kr. pr. 31. december 2020.