

# **BIGLER Ejendomme ApS**

Odeons Kvarter 21 16., 5000 Odense C

**CVR-nr. 40 20 79 10**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. februar 2023

---

Nick Bigler  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BIGLER Ejendomme ApS.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. februar 2023

### **Direktion**

Nick Bigler

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i BIGLER Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BIGLER Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 17. februar 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne17323

## Selskabsoplysninger

Selskabet	BIGLER Ejendomme ApS Odeons Kvarter 21 16. 5000 Odense C CVR-nr.: 40 20 79 10 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 24. januar 2019 Hjemsted: Odense
Direktion	Nick Bigler
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være formueadministrerende, herunder ved investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 349.487, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 13.469.825.

### 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. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>538.744</b>	<b>647</b>
Personaleomkostninger	2	-936.357	-782
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-397.613</b>	<b>-135</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-267.057	-257
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-664.670</b>	<b>-392</b>
Finansielle indtægter		1.553.316	6
Finansielle omkostninger	3	-441.742	-152
<b>Resultat før skat</b>		<b>446.904</b>	<b>-538</b>
Skat af årets resultat	4	-97.417	119
<b>Årets resultat</b>		<b>349.487</b>	<b>-419</b>
Ekstraordinært udbytte		0	3.000
Overført resultat		349.487	-3.419
		<b>349.487</b>	<b>-419</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	24.412.663	23.896
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	684.397	831
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.097.060</b>	<b>24.727</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.097.060</b>	<b>24.727</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		168.250	31
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	148
<b>Tilgodehavender</b>		<b>168.250</b>	<b>179</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.467</b>	<b>556</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>226.717</b>	<b>735</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.323.777</b>	<b>25.462</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		11.469.825	11.121
<b>Egenkapital</b>		<b>13.469.825</b>	<b>13.121</b>
Hensættelse til udskudt skat		136.226	105
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>136.226</b>	<b>105</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.005.393	11.506
Deposita		122.320	122
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.127.713</b>	<b>11.628</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	262.022	278
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.695	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		873.053	22
Skyldigt sambeskatningsbidrag		66.550	0
Anden gæld		375.693	308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.590.013</b>	<b>608</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.717.726</b>	<b>12.236</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.323.777</b>	<b>25.462</b>
Likviditetsberedskab	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	2.000.000	11.120.338	13.120.338
Årets resultat	0	349.487	349.487
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.000.000</b>	<b>11.469.825</b>	<b>13.469.825</b>

## Noter

### 1 Likviditetsberedskab

Moderselskabet har tilkendegivet at ville stille finansiering til rådighed for selskabet i det kommende regnskabsår. Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at der er tilstrækkelig likviditet til det kommende års drift.

	2022	2021
	kr.	t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	727.364	568
Pensioner	200.000	200
Andre omkostninger til social sikring	4.544	4
Andre personaleomkostninger	4.449	10
	<b>936.357</b>	<b>782</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	25.223	0
Andre finansielle omkostninger	416.519	152
	<b>441.742</b>	<b>152</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	66.550	-148
Årets udskudte skat	30.867	29
	<b>97.417</b>	<b>-119</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	24.104.525	1.063.592
Tilgang i årets løb	<u>637.139</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>24.741.664</u>	<u>1.063.592</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	208.914	232.225
Årets afskrivninger	<u>120.087</u>	<u>146.970</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>329.001</u>	<u>379.195</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>24.412.663</u></b>	<b><u>684.397</u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar <u>kr.</u>	Gæld 31. december <u>kr.</u>	Afdrag næste år <u>kr.</u>	Restgæld efter 5 år <u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.784.089	10.267.415	262.022	9.060.184
Deposita	<u>122.320</u>	<u>122.320</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>11.906.409</u></b>	<b><u>10.389.735</u></b>	<b><u>262.022</u></b>	<b><u>9.060.184</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet THINK BIGLER ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger med nom. tkr. 11.002, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 22.371.

Herudover er der overfor Ejerforeningen givet pant i grunde og bygninger med nom t.kr. 50.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BIGLER Ejendomme ApS for 2022 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.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Grunde og bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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.