

**Bird Hill Properties ApS
Oldenborggade 10, 1. th.
2300 København S**

CVR-nr: 40 47 94 57

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021**

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2022

Dirigent

HE Revision
Registreret revisions-
anpartsselskab

Strandvej 43, 1.th.
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10

he@he-revision.dk
www.he-revision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Bird Hill Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 28. januar 2022

Direktion

Rasmus Bonde Greis

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Bird Hill Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bird Hill Properties ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Korsør, den 28. januar 2022

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 29404992

Henrik Eriksen
Registreret revisor
mne16345

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Bird Hill Properties ApS
Oldenborggade 10, 1. th.
2300 København S

E-mail: pip@birdhill.dk

CVR-nr.: 40 47 94 57
Stiftet: 29. april 2019
Kommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Rasmus Bonde Greis

Pengeinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

Revisor

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Strandvej 43, 1. th.
4220 Korsør

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af at eje og udleje beboelsesejendomme i Korsør.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Bird Hill Properties ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	371.659	152
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	371.659	152
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.607.428	812
DRIFTSRESULTAT	2.979.087	964
Andre finansielle omkostninger	-80.751	-97
RESULTAT FØR SKAT	2.898.336	867
Skat af årets resultat	-653.211	-180
ÅRETS RESULTAT	2.245.125	687
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.245.125	687
DISPONERET I ALT	2.245.125	687

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021 kr.	2020 tkr.
1 Grunde og bygninger	11.121.390	7.314
Materielle anlægsaktiver	11.121.390	7.314
2 ANLÆGSAKTIVER	11.121.390	7.314
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	368	0
Andre tilgodehavender	13.975	14
Tilgodehavender	14.343	14
Likvide beholdninger	45.937	92
OMSÆTNINGSAKTIVER	60.280	106
AKTIVER	11.181.670	7.420

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021 kr.	2020 tkr.
Virksomhedskapital	500.000	400
Overført resultat	3.634.805	1.389
EGENKAPITAL	4.134.805	1.789
Hensættelse til udskudt skat	961.186	377
HENSATTE FORPLIGTELSER	961.186	377
Prioritetsgæld	5.194.235	4.411
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	240.625	306
3 Langfristede gældsforpligtelser	5.434.860	4.717
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	286.916	261
Modtagne forudbetalinger fra kunder	280.153	239
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	0
Selskabsskat	68.750	1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	36
Kortfristede gældsforpligtelser	650.819	537
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.085.679	5.254
PASSIVER	11.181.670	7.420

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021 kr.	2020 tkr.
Virksomhedskapital primo	400.000	40
Kontant kapitaludvidelse	100.000	360
Virksomhedskapital ultimo	500.000	400
Overført resultat, primo	1.389.680	702
Årets resultat	2.245.125	687
Overført resultat ultimo	3.634.805	1.389
EGENKAPITAL	4.134.805	1.789

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.552.700
Tilgang i årets løb	1.199.664
	<u>6.752.364</u>
Kostpris 31. december 2021	6.752.364
Opskrivninger, primo	1.761.600
Årets opskrivninger	2.607.426
	<u>4.369.026</u>
Opskrivninger 31. december 2021	4.369.026
Materielle anlægsaktiver i alt	<u><u>11.121.390</u></u>

Ejendommenes dagsværdi er beregnet ud fra budgetterede nettolejeindtægter og med en afkastsats på 6 %. Alle selskabets ejendomme er boligejendomme.

		2021 kr.	2020 tkr.
2 ANLÆGSAKTIVER			
Anlægsaktiver, værdi uden opskrivninger		<u>6.752.365</u>	<u>5.553</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
3 Langfristede gældsforpligtelser			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	4.584.717	5.393.651	199.416
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	393.750	328.125	87.500
	<u>4.978.467</u>	<u>5.721.776</u>	<u>286.916</u>
			<u>4.613.638</u>

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme, beboelse	11.121.391	0
	<u>11.121.391</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme, beboelse	2.607.426	0
	<u>2.607.426</u>	<u>0</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditforeningerne er der tinglyst pant for restgælden i selskabets ejendomme, som i årsregnskabet er indregnet med kr. 11.121.391.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Rasmus Bonde Greis

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-210702812999
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2022 kl.: 17:49:11
Underskrevet med NemID

Henrik Eriksen

Som Revisor NEM ID
RID: 1178479232534
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2022 kl.: 11:08:06
Underskrevet med NemID

Rasmus Bonde Greis

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-210702812999
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2022 kl.: 12:14:41
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 9c240bZJpZq246824289