

**Bird Hill Properties ApS
Spaniengade 23, 1, mf,
2300 København S**

CVR-nr: 40 47 94 57

**ÅRSRAPPORT
29. april - 31. december 2019**

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2020

Dirigent

HE Revision
Registreret revisions-
anpartsselskab

Strandvej 43, 1.th.
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10
Fax 58 35 12 05

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 29. april - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 29. april - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 29. april - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 27. marts 2020

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 29. april - 31. december 2019 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 27. marts 2020

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 29404992

Henrik Eriksen
Registreret revisor
mne16345

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Bird Hill Properties ApS
Spaniensgade 23, 1, mf,
2300 København S

E-mail: pip@birdhill.dk

CVR-nr.: 40 47 94 57

Stiftet: 29. april 2019

Kommune: København

Regnskabsår: 29. april - 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 hovedaktivitet

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Bird Hill Properties ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

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

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

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 aktivet 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 nettorealisation sværdi.

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.

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

RESULTATOPGØRELSE
29. APRIL - 31. DECEMBER 2019

	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	9.226
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	9.226
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	949.592
DRIFTSRESULTAT	958.818
Andre finansielle indtægter	484
Andre finansielle omkostninger	-147.772
RESULTAT FØR SKAT	811.530
Skat af årets resultat	-198.084
ÅRETS RESULTAT	613.446
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	613.446
DISPONERET I ALT	613.446

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019 kr.
2 Grunde og bygninger	5.089.914
Materielle anlægsaktiver	5.089.914
ANLÆGSAKTIVER	5.089.914
Andre tilgodehavender	22.847
Tilgodehavender	22.847
Likvide beholdninger	42.506
OMSÆTNINGSAKTIVER	65.353
AKTIVER	5.155.267

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019 kr.
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	613.446
EGENKAPITAL	653.446
Hensættelse til udskudt skat	198.084
HENSATTE FORPLIGTELSER	198.084
Prioritetsgæld	3.090.214
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	415.625
3 Langfristede gældsforpligtelser	3.505.839
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	202.989
Modtagne forudbetalinger fra kunder	171.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1
Anden gæld	7.151
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	416.557
Kortfristede gældsforpligtelser	797.898
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.303.737
PASSIVER	5.155.267
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019 kr.
Virksomhedskapital primo	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000
Årets resultat	613.446
Overført resultat ultimo	613.446
EGENKAPITAL	653.446

NOTER

2019
kr.**1 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Efter regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført, at visse virksomheder er blevet lukket i en periode. Vi ved endnu ikke, hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige input på økonomien i selskabet. Der er imidlertid ikke noget, der indikerer problemer for selskabet som følge af dette. Der er på nuværende tidspunkt ingen restancer fra lejere, og der er ikke været nogen opsigelser indtil videre. Vi forventer heller ikke større antal opsigelser, da vi primært beskæftiger os med et boliglejemål, som ligger i den billigere ende, som ikke forventes opsagt i denne situation. Dertil kommer, at der forventeligt vil være mange potentielle lejere, såfremt der mod forventning kommer opsigelser.

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Tilgang i årets løb	4.140.320
Kostpris 31. december 2019	4.140.320
Årets opskrivninger	949.594
Opskrivninger 31. december 2019	949.594
Materielle anlægsaktiver i alt	5.089.914

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.205.703	115.489	2.647.314
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	503.125	87.500	43.750
	3.708.828	202.989	2.691.064

NOTER

2019
kr.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til hovedanpartshaver er der tinglyst pant, kr. 430.000 i selskabets ejendomme, som i årsregnskabet er indregnet med kr. 5.089.913.
Dertil har kreditforeningen pant for restgælden.

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: 01-04-2020 kl.: 10:32:38
Underskrevet med NemID

Henrik Eriksen

Som Revisor NEM ID
RID: 1178479232534
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 10:33:50
Underskrevet med NemID

Rasmus Bonde Greis

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-210702812999
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 20:52:50
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0fa27d8dJkp56401345

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.