

## **BPA Bolig ApS**

c/o Niels Frederik Andreasen  
Mikkelhøj 33  
4736 Karrebæksminde

CVR-nr. 40612890

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. april 2023

---

Navn: Niels Frederik Andreasen  
Dirigent

15921/mn

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for BPA Bolig 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karrebæksminde, den 13. april 2023

**Direktion**

**Niels Frederik Andreasen**

Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i BPA Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BPA Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 opstilling 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.

Vordingborg, den 13. april 2023

~~Øernes Revision~~ Registreret Revisionsaktieselskab

~~CVR-nr. 37161924~~

~~Kim Christensen~~

~~Registreret revisor~~

~~mne16181~~

~~medlem af FSR - danske revisorer~~

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BPA Bolig ApS c/o Niels Frederik Andreasen Mikkelhøj 33 4736 Karrebæksminde
CVR-nr.	40612890
Stiftelsesdato	26. juni 2019
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Niels Frederik Andreasen, Direktør
<b>Revisor</b>	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg
CVR-nr.	37121924
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 197.023, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 8.191.386, og en egenkapital på kr. 1.993.767.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for BPA Bolig ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt 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, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter og bidrag på prioritetsgæld, renter på gældsbeholdninger, årets andel af amortistede låneomkostninger på realkreditlån samt øvrige renteudgifter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

#### Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		381.270	125.140
Finansielle omkostninger		-128.361	-143.467
Resultat før skat		252.909	-18.327
Skat af årets resultat	1	-55.886	3.782
Årets resultat		197.023	-14.545
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		197.023	-14.545
Resultatdisponering		197.023	-14.545

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	8.000.000	8.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
Likvide beholdninger		191.386	135.292
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>191.386</b>	<b>135.292</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.191.386</b>	<b>8.135.292</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.953.767	1.756.746
<b>Egenkapital</b>		<b>1.993.767</b>	<b>1.796.746</b>
Hensættelser til udskudt skat		541.569	531.201
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>541.569</b>	<b>531.201</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.601.889	4.746.410
Forudbetalt leje mv		157.728	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		491.684	536.193
Deposita		125.778	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.377.079</b>	<b>5.282.603</b>
Gæld til realkreditinstitutter		146.000	144.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.518	15.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		45.051	43.751
Anden gæld		27.402	321.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>278.971</b>	<b>524.742</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.656.050</b>	<b>5.807.345</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.191.386</b>	<b>8.135.292</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.756.744	1.796.744
Årets resultat	0	197.023	197.023
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>1.953.767</b>	<b>1.993.767</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	45.518	0	
Regulering af udskudt skat	10.368	-3.782	
	<u>55.886</u>	<u>-3.782</u>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	7.001.708	7.001.708	
Kostpris ultimo	<u>7.001.708</u>	<u>7.001.708</u>	
Dagsværdireguleringer primo	998.292	998.292	
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>998.292</u>	<u>998.292</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.640.216	146.000	4.037.000
Forudbetalt leje mv	157.728		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	491.684	44.500	349.800
Deposita	125.778		
	<u>5.415.406</u>	<u>190.500</u>	<u>4.386.800</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.786 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.000 t.kr.

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.

## Niels Frederik Andreasen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Frederik Andreasen

Direktør

ID: bcac3aec-f353-4410-ace0-deae8aeb5008

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 20:17:16

Underskrevet med MitID



## Kim Christensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kim Christensen (ØR)

Revisor

ID: 73365789

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 07:37:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Frederik Andreasen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Frederik Andreasen

Dirigent

ID: bcac3aec-f353-4410-ace0-deae8aeb5008

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 15:06:41

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4d6eb4sHrSn249872734

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](http://www.esignatur.dk).