

## **BPA Bolig ApS**

c/o Niels Andreasen  
Mikkelhøj 33  
4736 Karrebæksminde

CVR.nr. 40 61 28 90

### **Årsrapport for året 2023**

5. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. juni 2024.

---

Dirigent

Niels Frederik Andreasen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BPA Bolig ApS  
c/o Niels Andreasen  
Mikkelhøj 33  
4736 Karrebæksminde

CVR-nr.: 40 61 28 90  
Stiftet: 26. juni 2019  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

### Direktion

Niels Frederik Andreasen

### Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 for BPA Bolig ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karrebæksminde, den 25. juni 2024

**I direktionen**

Niels Frederik Andreasen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i BPA Bolig ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for BPA Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 25. juni 2024

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Kim Christensen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16181

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed..

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for BPA Bolig ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

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

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### 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:

**Investeringsejendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Udskudt skat:**

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstabet) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **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 for betalte acontoskatter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>268.842</b>	<b>381.270</b>
Dagsværdiregulering af ejendomme	0	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>268.842</b>	<b>381.270</b>
Andre finansielle omkostninger	-122.654	-128.361
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>146.188</b>	<b>252.909</b>
Skat af årets resultat	-32.846	-55.886
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>113.342</b>	<b>197.023</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	113.342	197.023
	<b>113.342</b>	<b>197.023</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
1 Investeringsejendomme	8.000.000	8.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>8.000.000</b></u>	<u><b>8.000.000</b></u>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <u><b>8.000.000</b></u>	 <u><b>8.000.000</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>85.594</b></u>	<u><b>191.386</b></u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <u><b>85.594</b></u>	 <u><b>191.386</b></u>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <u><u><b>8.085.594</b></u></u>	 <u><u><b>8.191.386</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	2.067.109	1.953.767
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.107.109</u></b>	<b><u>1.993.767</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	541.569	541.569
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>541.569</u></b>	<b><u>541.569</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.413.660	4.601.889
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	767.651	775.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.181.311</u></b>	<b><u>5.377.079</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	147.716	146.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.551	60.051
Selskabsskat	32.846	45.518
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	17.492	27.402
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>255.605</u></b>	<b><u>278.971</u></b>
 <b>2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	 <b><u>5.436.916</u></b>	 <b><u>5.656.050</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b><u>8.085.594</u></b>	 <b><u>8.191.386</u></b>
 3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>						
<b>1 Investeringsejendomme</b> <p>Ved vurderingen af dagsværdien for beboelsesejendomme indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommene består af 1 ejendom, som er beliggende i Næstved. Ledelsen har opgjort afkastkravet til 5,1%, som er anvendt til værdiansættelsen af ejendommen. Officielle markedsrapporter angiver et afkastkrav på 5,25%. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p> <p>Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav:</p> <table><tr><td>Afkastkrav + 0,75% point</td><td><u>6.860.000</u></td><td></td></tr><tr><td>Afkastkrav - 0,75% point</td><td><u>9.534.000</u></td><td></td></tr></table> <p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 8.000.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 0.</p>	Afkastkrav + 0,75% point	<u>6.860.000</u>		Afkastkrav - 0,75% point	<u>9.534.000</u>			
Afkastkrav + 0,75% point	<u>6.860.000</u>							
Afkastkrav - 0,75% point	<u>9.534.000</u>							
<b>2 Gældsforpligtelser</b> <p>Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<u>3.881.020</u>	<u>4.037.169</u>						
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør</p>	<u>4.603.376</u> <u>8.000.000</u>	<u>4.786.000</u> <u>8.000.000</u>						
<b>4 Eventualposter mv.</b> <p>Der foreligger ingen eventualposter mv.</p>								

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: b52e4322-0102-4331-b6e8-2f7baa38d27e

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 19:52:05

Underskrevet med MitID



## Niels Frederik Andreasen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Frederik Andreasen

Dirigent

ID: b52e4322-0102-4331-b6e8-2f7baa38d27e

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 19:52:05

Underskrevet med MitID



## Kim Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Andkjær Christensen

Revisor

ID: d690c405-6860-457d-8a42-8bf93003b1c2

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 22:06:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8bfebdhszukzKMxYY251

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).