

BI Ejendomme ApS

Ejlbyvej 69, 5471 Søndersø

CVR-nr. 41 33 13 21

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2022

Dirigent:

.....
Dennis Reinholdt Birch

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 29. juni 2022
Direktion:

Dennis Reinholdt Birch
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	BI Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Ejlbyvej 69, 5471 Søndersø
CVR-nr.	41 33 13 21
Stiftet	30. april 2020
Hjemstedskommune	Nordfyns kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Dennis Reinholdt Birch, Adm. direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af-, handel med- og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 914.941 kr. mod et overskud på 19.040 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 973.981 kr.

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Fremover måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen. Hidtil er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Praksisændringen gennemføres, fordi måling af investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens opfattelse bedre understøtter et retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling.

Den samlede balancemæssige effekt af praksisændringen udgør 36 t.kr. heraf en reduceret udskudt skat på 10 t.kr. samt en tilbageførsel af nedskrivninger på investeringsejendomme på 46 t.kr. Korrektionen af praksisændringen har påvirket egenkapital positivt med 36 t.kr. pr. 01.01.2021.

Det samlede resultat effekt af praksisændringen udgør en positiv regulering i 2021 på 36 t.kr. Den afledte effekt udgør 10 t.kr. på udskudt skat og 36 t.kr. på egenkapital primo, som er indregnet på udskudt skat og egenkapital. Effekten i 2021 udgør 36 t.kr., som er indregnet i resultatopgørelsen afledt heraf på udskudt skat og egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021 12 mdr.	2020 8 mdr.
	Bruttofortjeneste	186.774	52.346
	Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme	986.896	0
	Resultat før finansielle poster	1.173.670	52.346
3	Finansielle omkostninger	-669	-27.936
	Resultat før skat	1.173.001	24.410
4	Skat af årets resultat	-258.060	-5.370
	Årets resultat	914.941	19.040
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	914.941	19.040
		914.941	19.040

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	3.404.338	2.320.000
		<u>3.404.338</u>	<u>2.320.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.404.338</u>	<u>2.320.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	87.547	0
	Periodeafgrænsningsposter	335.000	0
		<u>422.547</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>38.635</u>	<u>51.212</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>461.182</u>	<u>51.212</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.865.520</u>	<u>2.371.212</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	40.000	40.000
	Overført resultat	933.981	19.040
	Egenkapital i alt	<u>973.981</u>	<u>59.040</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	217.975	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>217.975</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	467.604	490.033
		<u>467.604</u>	<u>490.033</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.034	22.540
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.061.841	1.789.229
	Skyldig sambeskatningsbidrag	40.085	5.370
	Deposita	24.000	0
	Anden gæld	75.000	5.000
		<u>2.205.960</u>	<u>1.822.139</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.673.564</u>	<u>2.312.172</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>3.865.520</u></u>	<u><u>2.371.212</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-16.840	23.160
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	35.880	35.880
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	<u>40.000</u>	<u>19.040</u>	<u>59.040</u>
Overført via resultatdisponering	0	914.941	914.941
Egenkapital 31. december 2021	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>933.981</u></u>	<u><u>973.981</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Fremover måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen. Hidtil er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Praksisændringen gennemføres, fordi måling af investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens opfattelse bedre understøtter et retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling.

Den samlede balancemæssige effekt af praksisændringen udgør 36 t.kr. heraf en reduceret udskudt skat på 10 t.kr. samt en tilbageførsel af nedskrivninger på investeringsejendomme på 46 t.kr. Korrektionen af praksisændringen har påvirket egenkapital positivt med 36 t.kr. pr. 01.01.2021.

Det samlede resultat effekt af praksisændringen udgør en positiv regulering i 2021 på 36 t.kr. Den afledte effekt udgør 10 t.kr. på udskudt skat og 36 t.kr. på egenkapital primo, som er indregnet på udskudt skat og egenkapital. Effekten i 2021 udgør 36 t.kr., som er indregnet i resultatopgørelsen afledt heraf på udskudt skat og egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter deponering.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021 12 mdr.	2020 8 mdr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	669	27.936
	<u>669</u>	<u>27.936</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.085	5.370
Årets regulering af udskudt skat	217.975	0
	<u>258.060</u>	<u>5.370</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	2.320.000
Tilgange	97.442
Kostpris 31. december 2021	<u>2.417.442</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	0
Årets værdireguleringer	986.896
Opskrivninger 31. december 2021	<u>986.896</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>3.404.338</u></u>

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 3.404 t.kr. pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med kr. 593 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.666 t.kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 379 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Birch Invest ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 1.315 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 3.404 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Dennis Reinholdt Birch

Direktion

På vegne af: BI Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-148105982496

IP: 109.57.xxx.xxx

2022-06-30 13:34:40 UTC

NEM ID 

Dennis Reinholdt Birch

Dirigent

På vegne af: BI Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-148105982496

IP: 109.57.xxx.xxx

2022-06-30 13:34:40 UTC

NEM ID 

Søren Smedegaard Hvid

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1256831000710

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 13:55:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WXJ82-EX735-7TJJQ-1FFG3-YAXOE-NUP3Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>