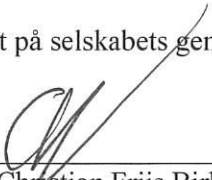


Birkedal Invest ApS
Byvej 54,
4682 Tureby

CVR-nummer: 41 36 59 43

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/6 2022



Dirigent Christian Friis Birkedal

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	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Birkedal Invest 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.

Tureby, den 10. maj 2022

Direktionen



Christian Friis Birkedal

Til den daglige ledelse i Birkedal Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Birkedal Invest 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, 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 revisoreres 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 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.

Borup, den 10. maj 2022

HR REVISION - Barrett ApS
CVR-nr.: 28 84 25 62



Per Kristiansen

Registreret Revisor

mne753

Medlem af FSR - Danske Revisorer

Selskabet Birkedal Invest ApS
Byvej 54,
4682 Tureby

E-mail: christianbirkedal@hotmail.com
CVR-nr.: 41 36 59 43
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Christian Friis Birkedal

Revisor HR REVISION - Barrett ApS
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Møllevvej 15
4140 Borup

Ejerforhold CNB Holding ApS, Byvej 54,, 4682 Tureby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og udlejning af fast ejendom samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på kr. 332.573 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.732.204 og en egenkapital på kr. 599.010.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

GENERELT

Årsregnskabet for Birkedal Invest ApS for 2021 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.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

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

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. De første 2 regnskabsår efter anskaffelsen optages investeringsjendomme til kostpris.

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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100/30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	535.373	367.535
Andre driftsomkostninger	-4.407	0
DRIFTSRESULTAT	530.966	367.535
Andre finansielle omkostninger	-95.592	-64.939
RESULTAT FØR SKAT	435.374	302.596
2 Skat af årets resultat	-102.801	-76.159
ÅRETS RESULTAT	332.573	226.437
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	332.573	226.437
DISPONERET I ALT	332.573	226.437

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
 AKTIVER

	2021	2020
3 Grunde og bygninger.....	5.213.475	1.919.725
Materielle anlægsaktiver	5.213.475	1.919.725
ANLÆGSAKTIVER	5.213.475	1.919.725
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	342	0
Tilgodehavender	342	0
Likvide beholdninger	518.387	429.194
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	518.729	429.194
AKTIVER	5.732.204	2.348.919

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat	559.010	226.437
EGENKAPITAL	599.010	266.437
Prioritetsgæld	2.735.166	980.589
Deposita.....	188.192	114.290
Langfristede gældsforpligtelser.....	2.923.358	1.094.879
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	208.880	115.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.296	7.000
Gæld til associerede virksomheder.....	0	384.117
Selskabsskat	102.801	76.159
4 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.891.859	404.627
Kortfristede gældsforpligtelser	2.209.836	987.603
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.133.194	2.082.482
PASSIVER	5.732.204	2.348.919

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	226.437	0
Årets resultat	332.573	226.437
Overført resultat ultimo.....	559.010	226.437
EGENKAPITAL	599.010	266.437

	2021	2020
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til erhvervsmæssig benyttelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked. Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	102.801	76.159
Skat af årets resultat i alt.....	102.801	76.159
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		1.919.725
Tilgang i årets løb.....		3.293.750
Kostpris 31. december 2021		5.213.475
Materielle anlægsaktiver i alt.....		5.213.475
Kontantværdi i følge offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2019 kr. 4.350.000		
	2021	2020
4 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Gæld til ledelsen.....	412.719	404.627
Gæld til moderselskab.....	1.479.140	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	1.891.859	404.627
Gæld til selskabsdeltagere forrentes med 2 % p.a..		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Tinglyst pantebreve til sikkerhed for realkreditlån kr. 3.205.000 samt afgiftspantebrev kr. 763.000.		
Restgæld 31/12 2021 kr. 2.944.046.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		