

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

BS Ejendomsinvest ApS

**c/o Martin Skiffard
Løgten Østervej 66
8541 Skødstrup**

**ÅRSRAPPORT
2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29/8 2024

Martin Skiffard
dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 42 42 56 72

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for BS Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 29/8 2024

Direktion

Palle Brandenburg

Martin Skiffard

Selskabsoplysninger

Selskabet

BS Ejendomsinvest ApS
c/o Martin Skiffard
Løgten Østervej 66
8541 Skødstrup

CVR-nr: 42 42 56 72
Stiftet: 30. maj 2021
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Palle Brandenburg
Martin Skiffard

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i og drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet, og årets resultat på 35.886 kr. anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for BS Ejendomsinvest ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 - 50 år	0 - 50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Garantkapital indregnes til kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

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 virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/24	2022/23
BRUTTORESULTAT	116.541	118.633
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-35.902	-35.902
DRIFTSRESULTAT	80.639	82.731
Andre finansielle indtægter	34.479	1.776
Andre finansielle omkostninger	-89.361	-78.657
RESULTAT FØR SKAT	25.757	5.850
Skat af årets resultat	10.129	-9.174
ÅRETS RESULTAT	35.886	-3.324
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	35.886	-3.324
DISPONERET I ALT	35.886	-3.324

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2024	2023
Grunde og bygninger	2.504.485	2.340.271
Materielle anlægsaktiver	2.504.485	2.340.271
ANLÆGSAKTIVER	2.504.485	2.340.271
Selskabsskat	209	0
Andre tilgodehavender	29	44
Udskudt skatteaktiv	10.129	0
Tilgodehavender	10.367	44
Andre værdipapirer og kapitalandele	136.080	116.426
Værdipapirer og kapitalandele	136.080	116.426
Likvide beholdninger	28.448	29.740
OMSÆTNINGSAKTIVER	174.895	146.210
AKTIVER	2.679.380	2.486.481

Balance 30. juni PASSIVER

Note	2024	2023
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	685.563	649.677
EGENKAPITAL	725.563	689.677
Prioritetsgæld	1.639.119	1.668.729
Deposita	51.000	60.600
1 Langfristede gældsforpligtelser	1.690.119	1.729.329
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	30.300	30.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	194.280	1.875
Selskabsskat	0	9.174
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	39.118	26.126
Kortfristede gældsforpligtelser	263.698	67.475
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.953.817	1.796.804
PASSIVER	2.679.380	2.486.481
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	649.677	653.001
Årets resultat	35.886	-3.324
Overført resultat ultimo	685.563	649.677
EGENKAPITAL	725.563	689.677

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.699.028	1.669.419	30.300	1.557.000
Deposita	60.600	51.000	0	0
	<u>1.759.628</u>	<u>1.720.419</u>	<u>30.300</u>	<u>1.557.000</u>
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Andre værdipapirer og kapitalandele			106.080	86.426
			<u>106.080</u>	<u>86.426</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Andre finansielle indtægter			33.382	1.776
			<u>33.382</u>	<u>1.776</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Andre finansielle omkostninger			13.728	0
			<u>13.728</u>	<u>0</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til kreditforening, tkr. 1.709, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør tkr. 2.504.				

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.”

Martin Skiffard

Direktør

Serienummer: c5c7fd52-9be5-478f-aab5-46b93962ad95

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-08-29 18:01:09 UTC



Palle Brandenburg

Direktør

Serienummer: 3edf741d-5848-44d2-a0d6-c8f82dd4f1f7

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-08-30 06:30:23 UTC



Martin Skiffard

Dirigent

Serienummer: c5c7fd52-9be5-478f-aab5-46b93962ad95

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-08-30 06:33:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4MQB1-8HAAV-8A5FE-2B4NJ-QOYQQ-VA325

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 tidsstempelt 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/validator**