KOVSTED & SKOVGÅRD
revision | rådgivning

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

BS Ejendomsinvest ApS

c/o Martin Skiffard
Løgten Østervej 66
8541 Skødstrup

ÅRSRAPPORT
2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7/8 2023

_____
Martin Skiffard
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL
An association of legally independent firms

REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR-nr. 42 42 56 72

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4
Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis 6
Resultatopgørelse 9
Balance 10
Egenkapitalopgørelse 12
Noter 13

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 7/8 2023

Direktion

Palle Brandenborg Martin Skiffard

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

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 Brandenborg Martin Skiffard	

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

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 anses for tilfredsstillende.

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

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for BS Ejendomsinvest ApS for 2022/23 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 - 50 år	0 - 50 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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.

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

Resultatopgørelse
1. juli - 30. juni

Note		2022/23	2021/22
	BRUTTORESULTAT	**118.633**	**119.189**
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-35.902	-35.902
	DRIFTSRESULTAT	**82.731**	**83.287**
	Andre finansielle indtægter	1.776	0
	Andre finansielle omkostninger	-78.657	-81.530
	RESULTAT FØR SKAT	**5.850**	**1.757**
	Skat af årets resultat	-9.174	-8.756
	ÅRETS RESULTAT	**-3.324**	**-6.999**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-3.324	-6.999
	DISPONERET I ALT	**-3.324**	**-6.999**

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

Balance 30. juni
AKTIVER

Note		2023	2022
	Grunde og bygninger	2.340.271	2.376.173
	Materielle anlægsaktiver	**2.340.271**	**2.376.173**
	ANLÆGSAKTIVER	**2.340.271**	**2.376.173**
	Andre tilgodehavender	44	0
	Tilgodehavender	**44**	**0**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	116.426	0
	Værdipapirer og kapitalandele	**116.426**	**0**
	Likvide beholdninger	**29.740**	**145.334**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**146.210**	**145.334**
	AKTIVER	**2.486.481**	**2.521.507**

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

Balance 30. juni
PASSIVER

Note		2023	2022
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	649.677	653.001
	EGENKAPITAL	**689.677**	**693.001**
	Prioritetsgæld	1.668.729	1.698.339
	Deposita	60.600	60.600
1	**Langfristede gældsforpligtelser**	**1.729.329**	**1.758.939**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	30.300	30.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.875	3.555
	Selskabsskat	9.174	8.756
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	26.126	26.956
	Kortfristede gældsforpligtelser	**67.475**	**69.567**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**1.796.804**	**1.828.506**
	PASSIVER	**2.486.481**	**2.521.507**

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	**40.000**	**40.000**
Overført til frie reserver	0	-660.000
Årets overkurs ved emission	0	660.000
Overkurs ved emission ultimo	**0**	**0**
Overført resultat, primo	653.001	0
Årets resultat	-3.324	-6.999
Overført fra overkurs ved emission	0	660.000
Overført resultat ultimo	**649.677**	**653.001**
EGENKAPITAL	**689.677**	**693.001**

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.728.640	1.699.029	30.300	1.587.000
Deposita	60.600	60.600	0	0
	1.789.240	**1.759.629**	**30.300**	**1.587.000**

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Andre værdipapirer og kapitalandele	86.426	0
	86.426	**0**
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Andre finansielle indtægter	1.776	0
	1.776	**0**

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditforening, tkr. 1.739, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør tkr. 2.340.

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

PENNEO

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

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

Palle Brandenborg
Direktør
På vegne af: BS Ejendomsinvest ApS
Serienummer: 3edf741d-5848-44d2-a0d6-c8f82dd4f1f7
IP: 87.54.xxx.xxx
2023-08-08 06:50:17 UTC

Mit ID

Martin Skiffard
Direktør
På vegne af: BS Ejendomsinvest ApS
Serienummer: c5c7fd52-9be5-478f-aab5-46b93962ad95
IP: 87.54.xxx.xxx
2023-08-08 07:09:39 UTC

Mit ID

Martin Skiffard
Dirigent
På vegne af: BS Ejendomsinvest ApS
Serienummer: c5c7fd52-9be5-478f-aab5-46b93962ad95
IP: 87.54.xxx.xxx
2023-08-08 07:50:05 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: Q20TQ-J3H3J-UMLAU-EELFF-QGKTQ-4T8C1

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**