



*AB Invest Bornholm ApS
c/o Anders Bjerregaard, Strandvejen 121
3700 Rønne*

CVR-nummer: 43568353

*ÅRSRAPPORT
3. oktober 2022 - 30. september 2023*

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/1 2024

Anders Kjøbeløv Bjerregaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 3. oktober 2022 - 30. september 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 3. oktober 2022 - 30. september 2023 for AB Invest Bornholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 12/12 2023

Direktion



Anders Kjøbeløv Bjerregaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i AB Invest Bornholm ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AB Invest Bornholm ApS for perioden 3. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

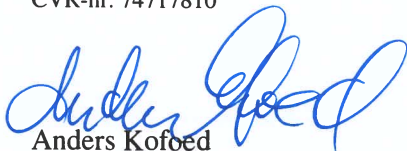
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Rønne, den 12/12 2023

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Koføed
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

AB Invest Bornholm ApS
c/o Anders Bjerregaard, Strandvejen 121
3700 Rønne

E-mail: ab@steenbergs.dk

CVR-nr.: 43 56 83 53

Regnskabsår: 3. oktober - 30. september

Direktion

Anders Kjøbeløv Bjerregaard

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Store Torv 15
3700 Rønne

Revisor

Rønne Revision I/S
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Revisorteam

Anders Kofoed
Betina Lou

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Det er selskabets første regnskabsår som bærer præg af opstart af udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 37, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 3.937, og en egenkapital på t.kr. 87.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023/24

Der forventes en uændret aktivitet og en lille øget indtjening for regnskabsåret 2023/24.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for AB Invest Bornholm ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 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, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AB Holding Bornholm ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
3. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

	2022/23
BRUTTOFORTJENESTE	209.266
1 Af- og nedskrivninger.....	-32.353
DRIFTSRESULTAT	176.913
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-38.750
Andre finansielle omkostninger	-79.614
RESULTAT FØR SKAT	58.549
2 Skat af årets resultat.....	-21.252
ÅRETS RESULTAT	37.297
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat.....	37.297
DISPONERET I ALT	37.297

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023
AKTIVER

	2023
3 Grunde og bygninger.....	3.849.997
Materielle anlægsaktiver.....	3.849.997
ANLÆGSAKTIVER.....	3.849.997
Likvide beholdninger	87.332
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	87.332
AKTIVER	3.937.329

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023
PASSIVER

	2023
Virksomhedskapital.....	50.000
Overført resultat.....	37.297
EGENKAPITAL.....	87.297
Hensættelse til udskudt skat	7.150
HENSATTE FORPLIGTELSER	7.150
Prioritetsgæld.....	2.105.758
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.507.047
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.612.805
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	120.367
Gæld til tilknyttede virksomheder	38.750
5 Selskabsskat.....	14.102
Anden gæld.....	56.858
Kortfristede gældsforpligtelser	230.077
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.842.882
PASSIVER	3.937.329
6 Eventualposter mv.	
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023
Virksomhedskapital primo	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000
Årets resultat.....	37.297
Overført resultat ultimo.....	37.297
EGENKAPITAL.....	87.297

NOTER

		2022/23	
1 Af- og nedskrivninger			
Bygninger		32.353	
		<u>32.353</u>	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat.....		14.102	
Regulering af udskudt skat		7.150	
		<u>21.252</u>	
3 Materielle anlægsaktiver			Grunde og bygninger
Kostpris, primo		0	
Tilgang i årets løb.....		3.882.350	
Afgang i årets løb		0	
		<u>3.882.350</u>	
Kostpris 30. september 2023		<u>3.882.350</u>	
Af-/nedskrivninger, primo		0	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0	
Årets af-/nedskrivninger		-32.353	
		<u>-32.353</u>	
Af-/nedskrivninger 30. september 2023		<u>-32.353</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		<u>3.849.997</u>	
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	2.183.172	77.414	1.816.033
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.550.000	42.953	1.277.229
	<u>3.733.172</u>	<u>120.367</u>	<u>3.093.262</u>

NOTER

2023

5 Selskabsskat

Skat af årets resultat.....	14.102
-----------------------------	--------

14.102

6 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (Steenbergs tegnestue ApS, CVR-nr. 15 45 15 05). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån i Nykredit A/S er der tinglyst realkreditpantebrev på t.kr. 2.309 i med pant i selskabets ejendom, Åkirkebyvej 27, Rønne.