



## Bio Property Services ApS

Baltorpbakken 1  
2750 Ballerup  
CVR-nr. 43663534

## Årsrapport 22.11.2022 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.04.2024

---

**Christian Nørgaard Kjeldsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bio Property Services ApS  
Baltorpbakken 1  
2750 Ballerup

CVR-nr.: 43663534

Hjemsted: Ballerup

Regnskabsår: 22.11.2022 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Boris Nørgaard Kjeldsen, formand  
Susanne Kjeldsen  
Christian Nørgaard Kjeldsen  
Frederik Nørgaard Kjeldsen  
Anders Nørgaard Kjeldsen  
Malene Diesbjerg Normann

## Direktion

Malene Diesbjerg Normann, direktør  
Christian Nørgaard Kjeldsen, direktør  
Anders Nørgaard Kjeldsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22.11.2022 - 31.12.2023 for Bio Property Services ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 22.11.2022 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.04.2024

## Direktion

**Malene Diesbjerg Normann**  
direktør

**Christian Nørgaard Kjeldsen**  
direktør

**Anders Nørgaard Kjeldsen**  
direktør

## Bestyrelse

**Boris Nørgaard Kjeldsen**  
formand

**Susanne Kjeldsen**

**Christian Nørgaard Kjeldsen**

**Frederik Nørgaard Kjeldsen**

**Anders Nørgaard Kjeldsen**

**Malene Diesbjerg Normann**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Bio Property Services ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bio Property Services ApS for regnskabsåret 22.11.2022 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22.11.2022 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19.04.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed inden for ejendomsservice samt anden hermed beslægtet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 438 t.kr. i 2022/2023.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af bestemmelserne i selskabsloven om kapitaltab. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved egen indtjening, alternativt kapitaltilførsel fra kapitalejerne.

Selskabet har i 2024 modtaget tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet om, at lånet ikke vil blive krævet indfriet før tidligst den 01. januar 2025. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, om at yde finansiel støtte frem til den 01. januar 2025 i det omfang, det måtte være nødvendigt således, at selskabet kan forsætte driften.

Dette er selskabets første regnskabsår, og selskabet har således ikke haft fuld aktivitet i løbet af hele året. Selskabet er stiftet d. 22.11.2022.

Ledelsen forventer et positiv resultat for det kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.853.074</b>
Personaleomkostninger	2	(3.314.664)
Af- og nedskrivninger	3	(50.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(511.590)</b>
Andre finansielle indtægter	4	598
Andre finansielle omkostninger	5	(44.069)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(555.061)</b>
Skat af årets resultat	6	116.871
<b>Årets resultat</b>		<b>(438.190)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(438.190)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(438.190)</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.
Goodwill		100.000
<b>Immaterielle aktiver</b>	7	<b>100.000</b>
Udskudt skat		116.871
<b>Finansielle aktiver</b>	8	<b>116.871</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>216.871</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.230.003
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		150.188
Andre tilgodehavender		18.297
Periodeafgrænsningsposter		96.852
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.495.340</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>458.036</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.953.376</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.170.247</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022/23</b>
		<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(438.190)
<b>Egenkapital</b>		<b>(398.190)</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		768.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.682.375
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		650
Anden gæld		1.117.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.568.437</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.568.437</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.170.247</b>
Going concern	1	
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9	
Eventualforpligtelser	10	

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(438.190)	(438.190)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(438.190)</b>	<b>(398.190)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Årsrapporten for regnskabsåret 2022/2023 er aflagt under forudsætning af, at selskabet er going concern. Selskabet har i 2024 modtaget tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet om, at lånet ikke vil blive krævet indfriet før tidligst den 01. januar 2025.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, om at yde finansiel støtte frem til den 01. januar 2025 i det omfang, det måtte være nødvendigt således, at selskabet kan forsætte driften.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	3.069.356
Andre omkostninger til social sikring	22.255
Andre personaleomkostninger	223.053
	<b>3.314.664</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5

## 3 Af- og nedskrivninger

	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>
Afskrivninger på immaterielle aktiver	50.000
	<b>50.000</b>

## 4 Andre finansielle indtægter

	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	598
	<b>598</b>

## 5 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	39.603
Renteomkostninger i øvrigt	1.555
Øvrige finansielle omkostninger	2.911
	<b>44.069</b>

**6 Skat af årets resultat**

	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	(116.871)
	<b>(116.871)</b>

**7 Immaterielle aktiver**

	<b>Goodwill</b>
	<b>kr.</b>
Tilgange	150.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>150.000</b>
Årets afskrivninger	(50.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(50.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>100.000</b>

**8 Finansielle aktiver**

	<b>Udskudt</b>
	<b>skat</b>
	<b>kr.</b>
Tilgange	116.871
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>116.871</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>116.871</b>

**9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser**

	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>487.660</b>

**10 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nørgaard Skødt Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder eksternt konsulentforbrug, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af anlægsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med Pipe Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Goodwill**

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Det har for et goodwillbeløb ikke været muligt at skønne brugstiden pålideligt, og denne er derfor fastsat til 3 år. Brugstiderne revurderes årligt.

De anvendte afskrivningsperioder udgør 3 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.