

**B.S.V. Udlejning ApS**  
Thrigesvej 20, 7430 Ikast

CVR-nr. 79 11 95 12

**Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2023

---

Bjarne Søndergaard Vestertoft  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for B.S.V. Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 26. oktober 2023

**Direktion**

Bjarne Søndergaard Vestertoft

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i B.S.V. Udlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for B.S.V. Udlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 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.

Herning, den 26. oktober 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	B.S.V. Udlejning ApS Thrigesvej 20 7430 Ikast  Telefon: 97252044  CVR-nr.: 79 11 95 12 Stiftet: 4. oktober 1985 Hjemsted: Ikast Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Bjarne Søndergaard Vestertoft
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Østergade 3 7430 Ikast
<b>Modervirksomhed</b>	B.V. Udlejning Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommens pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 480 t.kr. mod 398 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -446 t.kr. mod 330 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for B.S.V. Udlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendom.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er fastsat på baggrund af lignende ejendomme på markedet, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter B.S.V. Udlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>480.094</b>	<b>397.593</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-753.675	100.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-269.528</u>	<u>-102.923</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-543.109</b>	<b>394.670</b>
3 Skat af årets resultat	<u>97.059</u>	<u>-64.374</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-446.050</u></b>	<b><u>330.296</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	330.296
Disponeret fra overført resultat	<u>-446.050</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-446.050</u></b>	<b><u>330.296</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>12.400.000</u>	<u>13.153.675</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.400.000</u>	<u>13.153.675</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.400.000</u></b>	<b><u>13.153.675</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>242.479</u>	<u>354.136</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>242.479</u></b>	<b><u>354.136</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.642.479</u></b>	<b><u>13.507.811</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	836.131	1.282.181
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.336.131</u></b>	<b><u>1.782.181</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	95.203	238.374
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>95.203</u></b>	<b><u>238.374</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	590.161	624.508
6	Gæld til pengeinstitutter	7.018.886	7.094.311
	Deposita	182.440	156.390
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.791.487</u>	<u>7.875.209</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	333.607	342.765
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.188	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.970.399	3.163.585
	Selskabsskat	46.112	75.592
	Anden gæld	30.352	20.105
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.419.658</u>	<u>3.612.047</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.211.145</u></b>	<b><u>11.487.256</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.642.479</u></b>	<b><u>13.507.811</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**7 Oplysninger om dagsværdi**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	951.885	500.000	1.951.885
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>330.296</u>	<u>0</u>	<u>330.296</u>
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	1.282.181	0	1.782.181
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-446.050</u>	<u>0</u>	<u>-446.050</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>836.131</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.336.131</u></b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Ejendommens pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	31.222	9.053
Andre finansielle omkostninger	<u>238.306</u>	<u>93.870</u>
	<b><u>269.528</u></b>	<b><u>102.923</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	46.112	75.592
Årets regulering af udskudt skat	<u>-143.171</u>	<u>-11.218</u>
	<b><u>-97.059</u></b>	<b><u>64.374</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	15.424.463	4.270.788
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>11.153.675</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>15.424.463</u></b>	<b><u>15.424.463</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-2.270.788	-2.370.788
Årets regulering	<u>-753.675</u>	<u>100.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>-3.024.463</u></b>	<b><u>-2.270.788</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>12.400.000</u></b>	<b><u>13.153.675</u></b>

Selskabet ejer én erhvervsudlejningsejendom beliggende i Ikast samt to boligudlejningsejendomme i Herning.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,5
------------------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1,0 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 0,78 mio. kr.

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	629.468	672.973
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-39.307</u>	<u>-48.465</u>
	<b><u>590.161</u></b>	<b><u>624.508</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>417.543</u>	<u>429.995</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.313.186	7.388.611
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-294.300</u>	<u>-294.300</u>
	<b><u>7.018.886</u></b>	<b><u>7.094.311</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.841.686</u>	<u>5.917.111</u>

## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni	12.400.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-753.675</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 7.943 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 12.400 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B.V. Udlejning Holding ApS som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.