



B.I. Invest A/S

Søndergårdsvej 9

9750 Østervrå

CVR-nr. 82532218

Årsrapport

01-07-2018 - 30-06-2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-11-2019

Inge Christensen
Dirigent

B.I. Invest A/S

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

B.I. Invest A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 for B.I. Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østervrå, den 27-11-2019

Direktion

Bent Jørgensen
Direktør

Bestyrelse

Bent Jørgensen
Medlem

Inge Christensen
Medlem

Elisa Jørgensen
Medlem

B.I. Invest A/S

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i B.I. Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for B.I. Invest A/S for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Østervrå, den 27-11-2019

LMO I/S

CVR-nr. 30869052

Inge Møller Ernst

Registreret revisor

mne5673

Medlem af FSR - danske revisorer

B.I. Invest A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	B.I. Invest A/S Søndergårdsvej 9 9750 Østervrå
CVR-nr.	82532218
Stiftelsesdato	16-09-1977
Regnskabsår	01-07-2018 - 30-06-2019
Bestyrelse	Bent Jørgensen , Direktør Inge Christensen Elisa Jørgensen
Direktion	Bent Jørgensen , Direktør
Revisor	LMO I/S Hjørringvej 442 9750 Østervrå
CVR-nr.	30869052
Pengeinstitut	Spar Nord

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af køb og salg af ejendomme, samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 udviser et resultat på kr. 448.236, og selskabets balance pr. 30-06-2019 udviser en balancesum på kr. 5.293.705, og en egenkapital på kr. 2.016.185.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

B.I. Invest A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for B.I. Invest A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

B.I. Invest A/S

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende bilers drift og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	20-50 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de

B.I. Invest A/S

Anvendt regnskabspraksis

enkelte bestanddele er forskellig.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

B.I. Invest A/S

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		722.793	504.482
Personaleomkostninger	1	-272.518	-271.820
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-22.179	-13.690
Andre driftsomkostninger		-5.261	-1.248
Driftsresultat		422.835	217.724
Andre finansielle indtægter		32.586	31.480
Finansielle omkostninger		-74.006	-78.972
Resultat før skat		381.415	170.232
Skat af årets resultat		66.821	-599
Årets resultat		448.236	169.633
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	105.800
Overført resultat		340.236	63.833
Resultatdisponering		448.236	169.633

B.I. Invest A/S**Balance 30. juni 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.496.496	2.972.699
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		109.122	34.734
Materielle anlægsaktiver		3.605.618	3.007.433
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.500	0
Finansielle anlægsaktiver		12.500	0
Anlægsaktiver		3.618.118	3.007.433
Aktiver bestemt for salg		100.213	790.926
Varebeholdninger		100.213	790.926
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		408.989	423.100
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		137.500	0
Udsudte skatteaktiver		67.671	850
Andre tilgodehavender		467.284	6.452
Periodeafgrænsningsposter		23.667	26.516
Tilgodehavender		1.105.111	456.918
Likvide beholdninger		470.263	19.583
Omsætningsaktiver		1.675.587	1.267.427
Aktiver		5.293.705	4.274.860

B.I. Invest A/S

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		908.185	567.949
Udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Egenkapital	2	2.016.185	1.673.749
Gæld til realkreditinstitutter		1.985.246	1.761.362
Deposita		125.500	121.800
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.110.746	1.883.162
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		67.000	63.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.360	10.005
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		71.174	49.449
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.020.240	595.495
Kortfristede gældsforpligtelser		1.166.774	717.949
Gældsforpligtelser		3.277.520	2.601.111
Passiver		5.293.705	4.274.860
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Personalemkostninger		
Lønninger	240.772	239.639
Pensioner	11.040	11.040
Andre omkostninger til social sikring	9.686	9.463
Andre personaleomkostninger	11.020	11.678
	272.518	271.820
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	1.000.000	567.949	105.800	1.673.749
Udbetalt udbytte fra sidste år			-105.800	-105.800
Forslag til årets resultatdisponering		340.236	108.000	448.236
	1.000.000	908.185	108.000	2.016.185

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.985.246	67.000	1.600.000
	1.985.246	67.000	1.600.000

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet pant i grunde og ejendomme for kr. 2.013.723 med en regnskabsmæssig værdi af kr. 2.600.139.

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.”

Inge Christensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-325370012433

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-11-28 18:07:00Z

NEM ID 

Bent Jørgensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-135359112705

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-11-28 18:08:50Z

NEM ID 

Bent Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-135359112705

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-11-28 18:08:50Z

NEM ID 

Elisa Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-220779616100

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-11-28 21:03:23Z

NEM ID 

Inge Møller Ernst

Registreret revisor

Serienummer: CVR:30869052-RID:50492284

IP: 185.116.xxx.xxx

2019-11-28 21:06:19Z

NEM ID 


Inge Christensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-325370012433

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-11-29 14:42:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 37JXZ-AFSS-EOGYA-DENT6-LOVBE-E70XP

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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>