

Bifrost Ejendomme ApS

Hostrupsgade 31, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 30 50 10 63

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2022.

Slobodan Simic
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Bifrost Ejendomme 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. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 5. januar 2022

Direktion

Slobodan Simic

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Bifrost Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bifrost Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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.

Silkeborg, den 5. januar 2022

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars Ole Bärthel

Registreret revisor
mne2371

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bifrost Ejendomme ApS Hostrupsgade 31 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 50 10 63 Stiftet: 10. april 2007 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Slobodan Simic
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Nykredit, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg
Modervirksomhed	Simic Slobodan Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsvirksomhed m.v. samt handelsvirksomhed i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 244 t.kr. mod 338 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 84 t.kr. mod 694 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste	244.294	337.965
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	629.151
1 Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	244.294	967.116
Finansielle indtægter	14.833	85
2 Finansielle omkostninger	-151.634	-77.827
Skat af årets resultat	-23.740	-195.692
Årets resultat	83.753	693.682
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.800.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	350.000
Overføres til overført resultat	0	343.682
Disponeret fra overført resultat	-1.716.247	0
Disponeret i alt	83.753	693.682

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>4.700.000</u>	<u>4.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.700.000</u>	<u>4.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.700.000</u>	<u>4.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	1.816
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.950</u>	<u>13.893</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>13.950</u>	<u>15.709</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	59.339
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>59.339</u>
	Likvide beholdninger	<u>303.087</u>	<u>724.808</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>317.037</u>	<u>799.856</u>
	Aktiver i alt	<u>5.017.037</u>	<u>5.499.856</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	524.802	2.241.049
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	350.000
	Egenkapital i alt	649.802	2.716.049
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	521.195	503.153
	Hensatte forpligtelser i alt	521.195	503.153
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.817.892	1.427.787
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.817.892	1.427.787
	Kortfristet del af langfristet gæld	121.000	78.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	104.020	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	46.937	143.561
	Selskabsskat	2.826	33.257
	Anden gæld	753.365	598.049
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.028.148	852.867
	Gældsforpligtelser i alt	3.846.040	2.280.654
	Passiver i alt	5.017.037	5.499.856
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	1.897.367	0	2.022.367
Årets overførte overskud eller underskud	0	343.682	350.000	693.682
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	2.241.049	350.000	2.716.049
Udloddet udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.716.247	0	-1.716.247
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.800.000	0	1.800.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.800.000	0	-1.800.000
	125.000	524.802	0	649.802

Noter

	2020/21	2019/20
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.		
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	151.634	77.827
	151.634	77.827
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020	3.378.871	3.378.871
Kostpris 30. september 2021	3.378.871	3.378.871
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020	1.321.129	691.978
Årets regulering til dagsværdi	0	629.151
Regulering til dagsværdi 30. september 2021	1.321.129	1.321.129
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	4.700.000	4.700.000

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastlagt efter den afkastbaserede metode. Der er anvendt de faktiske indtægter/udgifter efter hensættelse til anslået normal vedligeholdelse og hensyn til fri bolig. Endvidere er der korrigeret for vædi af fri bolig og tomgang. Der er anvendt et afkastningskrav på 6,75%, hvilket er højt for en meget velbeliggende ejendom midt i Silkeborgs centrum. Afkastkravet er forhøjet, idet der ligger en Café / bodega i stueetagen, dette forhold medfører normalt et stigende krav til afkast.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	30/9 2021	30/9 2020
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.938.892	1.505.787
Heraf forfalder inden for 1 år	-121.000	-78.000
	2.817.892	1.427.787
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 2.330.000	 1.102.240

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.938.892 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 4.700.000 kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår med virkning fra den 17. august 2021 i den nationale sambeskatning med Simic Slobodan Holding ApS, CVR-nr. 30500857 som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bifrost Ejendomme 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 nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 sambeskattede 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 ejendommenes 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes 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 nominel værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bifrost Ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Slobodan Simic

Som Direktør
På vegne af Bifrost Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-580500782127
Tidspunkt for underskrift: 19-01-2022 kl.: 19:13:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Slobodan Simic

Som Dirigent
På vegne af Bifrost Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-580500782127
Tidspunkt for underskrift: 19-01-2022 kl.: 19:13:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Ole Bärthel

Som Registreret revisor
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker
RID: 45825477
Tidspunkt for underskrift: 20-01-2022 kl.: 08:32:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 722d79kpWZj246704534

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.