

**B.I.G. Ejendomme A/S**  
Nørre Alle 33, 7400 Herning

CVR-nr. 27 27 08 75

**Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. oktober 2024.

---

Michael Bjørno Jensen  
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. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for B.I.G. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. oktober 2024

### Direktion

Michael Bjørno Jensen

### Bestyrelse

Kirstine Vestergaard-Poulsen

Michael Bjørno Jensen

Morten Holst Bjørno

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionæren i B.I.G. Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for B.I.G. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

Ikast, den 24. oktober 2024

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor  
mne32735

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	B.I.G. Ejendomme A/S Nørre Alle 33 7400 Herning
	CVR-nr.: 27 27 08 75
	Stiftet: 19. juni 2003
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Kirstine Vestergaard-Poulsen Michael Bjørno Jensen Morten Holst Bjørno
<b>Direktion</b>	Michael Bjørno Jensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank, Østergade 2, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 268 t.kr. mod 276 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 16 t.kr. mod -10 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for B.I.G. Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme. Tidligere er investeringsejendomme målt til dagsværdi med opskrivninger over egenkapitalen, fremover måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Regnskabspraksis er ændret med tilbagevirkende kraft, og har medført en negativ påvirkning af selskabets egenkapital pr. 1. oktober 2022 med 191 t.kr. Årets resultat i 2022/23 og 2023/24 er positivt påvirket med 8 t.kr. begge år. Ændring af regnskabspraksis er sket som følge af ny regnskabslovgivning.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 B.I.G. Ejendomme A/S 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 nettorealisation sværdi.

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 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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>267.736</b>	<b>275.507</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-188.028	-232.173
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>79.708</b>	<b>43.334</b>
Andre finansielle indtægter	515	0
1 Andre finansielle omkostninger	-71.790	-59.715
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.433</b>	<b>-16.381</b>
2 Skat af årets resultat	7.845	6.804
<b>Årets resultat</b>	<b>16.278</b>	<b>-9.577</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	16.278	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9.577
<b>Disponeret i alt</b>	<b>16.278</b>	<b>-9.577</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	2.138.543	2.220.436
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	525.169	631.304
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.663.712</u>	<u>2.851.740</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.663.712</u></b>	<b><u>2.851.740</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>1.095</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.095</u>
	Likvide beholdninger	<u>298.481</u>	<u>142.696</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>298.481</u></b>	<b><u>143.791</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.962.193</u></b>	<b><u>2.995.531</u></b>

## Balance 30. september

Passiver		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Aktiekapital	1.280.000	1.280.000
	Overført resultat	-596.644	-612.922
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>683.356</u></b>	<b><u>667.078</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	163.426	171.272
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>163.426</u></b>	<b><u>171.272</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	799.632	869.818
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>799.632</u>	<u>869.818</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	71.524	67.919
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	13.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.070	18.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.105.213	1.076.746
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1	0
7	Anden gæld	119.971	110.698
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.315.779</u>	<u>1.287.363</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.115.411</u></b>	<b><u>2.157.181</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.962.193</u></b>	<b><u>2.995.531</u></b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	1.280.000	-603.345	676.655
Årets overførte overskud eller underskud	0	-9.577	-9.577
Egenkapital 1. oktober 2023	1.280.000	-612.922	667.078
Årets overførte overskud eller underskud	0	16.278	16.278
	<b>1.280.000</b>	<b>-596.644</b>	<b>683.356</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.592	28.731
Andre finansielle omkostninger	43.198	30.984
	<b>71.790</b>	<b>59.715</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-7.845	15.155
Sambeskatningsbidrag	0	-21.959
	<b>-7.845</b>	<b>-6.804</b>
	30/9 2024	30/9 2023
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	4.502.466	4.479.700
Tilgang i årets løb	0	22.766
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>4.502.466</b>	<b>4.502.466</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-2.282.030	-2.193.389
Årets afskrivninger	-81.893	-88.641
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b>-2.363.923</b>	<b>-2.282.030</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>2.138.543</b>	<b>2.220.436</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober	985.025	805.758
Tilgang i årets løb	0	179.267
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>985.025</b>	<b>985.025</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-353.721	-210.188
Årets af-/nedskrivninger	-106.135	-143.533
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b>-459.856</b>	<b>-353.721</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>525.169</b>	<b>631.304</b>

## Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>5. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. oktober	<u>1.280.000</u>	<u>1.280.000</u>
	<b><u>1.280.000</u></b>	<b><u>1.280.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 1.280 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	871.156	937.737
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-71.524</u>	<u>-67.919</u>
	<b><u>799.632</u></b>	<b><u>869.818</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>495.801</u>	<u>582.485</u>

- 7. Anden gæld**  
Af anden gæld udgør 90 t.kr. huslejedeposita.

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 883 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 2.139 t.kr.

**9. Eventualposter**

**Eventualaktiver**

**Eventualforpligtelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. 3.450 t.kr. med pant i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet er ikke sikkerhedsstillet for gæld.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B.I.G. Herning ApS som er administrations-selskab 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.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

## Michael Bjørno Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Bjørno Jensen

Direktør

ID: b6b91e7e-63ec-4e19-9f53-0aa4b393c9ed

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2024 kl.: 14:23:28

Underskrevet med MitID



## Michael Bjørno Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Bjørno Jensen

Bestyrelsesmedlem

ID: b6b91e7e-63ec-4e19-9f53-0aa4b393c9ed

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2024 kl.: 14:23:28

Underskrevet med MitID



## Kirstine Vestergaard-Poulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kirstine Vestergaard-Poulsen

Bestyrelsesmedlem

ID: c4a23c7a-4612-4e68-a39a-39218648f2d6

Tidspunkt for underskrift: 28-10-2024 kl.: 12:46:46

Underskrevet med MitID



## Morten Holst Bjørno

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Holst Bjørno

Bestyrelsesmedlem

ID: cb6a96c9-f881-452a-986d-ddbf7b538a2d

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2024 kl.: 15:15:44

Underskrevet med MitID



## Morten Broberg Lind

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Broberg Lind

Revisor

ID: 89fc48d7-9ad8-4fe8-a228-51b3bc98d489

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-10-2024 kl.: 13:09:33

Underskrevet med MitID



## Michael Bjørno Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Bjørno Jensen

Dirigent

ID: b6b91e7e-63ec-4e19-9f53-0aa4b393c9ed

Tidspunkt for underskrift: 28-10-2024 kl.: 13:35:02

Underskrevet med MitID

