

---

# **BISCAJA ApS**

**CVR-nr.: 34594597**

Vilhelm Becks Vej 30  
8260 Viby J

Årsrapport  
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/04/2023**

---

**Signe Schöllhammer Knudsen**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      BISCAJA ApS  
Vilhelm Becks Vej 30  
8260 Viby J

CVR-nr.:            34594597  
Regnskabsår:    01/10/2021 - 30/09/2022

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2021 - 30. september 2022 for BISCAJA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viby J, den 09/03/2023

### **Direktion**

Signe Schöllhammer Knudsen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er handel og investeringsvirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning (evt.)**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

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.

Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedr. investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **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, realiserede og urealiserede

kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

### **Balancen**

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendommen. 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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Enggårdsgade - Ved fastsættelsen af markedsværdien 2.412.860 kr. er afkastprocenten 4,3 % lagt til grund:

Egtoften - Ved fastsættelsen af markedsværdien 1.900.000 kr. er afkastprocenten 4,4 % lagt til grund:

Investeringsjendomme 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.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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 nettorealiseringsværdi.

#### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>46.147</b>	<b>50.222</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>46.147</b>	<b>50.222</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		77.350	0
Øvrige finansielle omkostninger		-98.507	-20.097
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>24.990</b>	<b>30.125</b>
Skat af årets resultat		-3.916	-6.628
<b>Årets resultat</b>		<b>21.074</b>	<b>23.497</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		21.074	23.497
<b>I alt</b>		<b>21.074</b>	<b>23.497</b>

## Balance 30. september 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.312.860	2.412.860
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.312.860</b>	<b>2.412.860</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.312.860</b>	<b>2.412.860</b>
Andre tilgodehavender		0	330
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>330</b>
Likvide beholdninger		37.374	232.239
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>37.374</b>	<b>232.569</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.350.234</b>	<b>2.645.429</b>

## Balance 30. september 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		449.230	445.173
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>529.230</b>	<b>525.173</b>
Hensættelse til udskudt skat		88.760	71.743
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>88.760</b>	<b>71.743</b>
Gæld til banker		1.891.805	1.881.677
Deposita		57.878	32.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.949.683</b>	<b>1.913.927</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.500
Skyldig selskabsskat		3.916	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		84	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.769.061	82.846
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.782.561</b>	<b>134.586</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.732.244</b>	<b>2.048.513</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.350.234</b>	<b>2.645.429</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	445.173	525.173
Værdireguleringer af egenkapitalen		-17.017	-17.017
Årets resultat	0	21.074	21.074
Egenkapital, ultimo	80.000	449.230	529.230

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2021/22**

0