

BISCAJA ApS

c/o Jakob Knudsen, Vilhelm Becks Vej 30, 8260 Viby J
CVR-nr. 34 59 45 97

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 6. februar 2026

Signe Schöllhammer Knudsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00
Aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet BISCAJA ApS
 c/o Jakob Knudsen
 Vilhelm Becks Vej 30
 8260 Viby J

 CVR-nr.: 34 59 45 97
 Stiftet: 18. juni 2012
 Kommune: Aarhus
 Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Signe Schöllhammer Knudsen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 Visionsvej 51
 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for BISCAJA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 6. februar 2026

Direktion:

Signe Schöllhammer Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i BISCAJA ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BISCAJA ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 6. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Mathias Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47822

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		183.459	198.650
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		40.000	60.000
Driftsresultat		223.459	258.650
Andre finansielle indtægter		7	86
Øvrige finansielle omkostninger		-173.202	-212.059
Resultat før skat		50.264	46.677
Skat af årets resultat	1	-11.194	-10.265
Årets resultat		39.070	36.412
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		39.070	36.412
I alt		39.070	36.412

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		4.400.000	4.360.000
Materielle anlægsaktiver	2	4.400.000	4.360.000
Anlægsaktiver		4.400.000	4.360.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.000
Andre tilgodehavender		5.000	876
Tilgodehavender		5.000	9.876
Likvide beholdninger		677	0
Omsætningsaktiver		5.677	9.876
Aktiver		4.405.677	4.369.876

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		533.336	494.266
Egenkapital		613.336	574.266
Hensættelser til udskudt skat		104.626	93.432
Hensatte forpligtelser		104.626	93.432
Gæld til realkreditinstitutter		1.179.248	1.215.419
Gæld til pengeinstitutter		1.671.917	1.726.889
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.851.165	2.942.308
Gæld til realkreditinstitutter		32.996	26.349
Gæld til pengeinstitutter		54.972	65.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.500
Selskabsskat		0	8.008
Anden gæld		652.257	589.026
Deposita		62.835	61.650
Periodeafgrænsningsposter		23.990	0
Kortfristede gældsforpligtelser		836.550	759.870
Gældsforpligtelser		3.687.715	3.702.178
Passiver		4.405.677	4.369.876

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 5

Medarbejderforhold 6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	80.000	494.266	574.266
Forslag til resultatdisponering		39.070	39.070
Egenkapital 30. september 2025	80.000	533.336	613.336

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	11.194	10.265
	11.194	10.265

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024	3.909.405
Kostpris 30. september 2025	3.909.405
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024	450.595
Årets værdireguleringer	40.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025	490.595
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	4.400.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Aalborg	Aarhus
Dagsværdi 30. september 2025	2.490.000	1.910.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	30.000	10.000

Selskabets ene investeringsejendom beliggende i Aarhus, bestående af boligudlejning, er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat i intervallet 80 - 90 tkr., og et vurderet afkastkrav på 4,25% - 4,50%. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Selskabets anden investeringsejendom beliggende i Aalborg, bestående af boligudlejning, er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat i intervallet 110 - 120 tkr., og et vurderet afkastkrav på 4,40% - 4,70%. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Noter

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.212.244	32.996	1.039.881	1.241.768
Gæld til pengeinstitutter	1.726.889	54.972	1.452.029	1.781.861
Selskabsskat	0	0	0	8.008
	2.939.133	87.968	2.491.910	3.031.637

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 1.727 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis værdi udgør 2.490 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkredit på 1.212 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis værdi udgør 1.910 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed, nom. 55 tkr., i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.400 tkr.

5 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, indtægt ved sundhedsfaglig konsulentbistand, samt forfattervirksomhed.

2024/25 2023/24

6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1 1

Selskabet administreres af en ulønnet direktør.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BISCAJA ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige lokale- og administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.