

# BISCAJA ApS

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

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 13. januar 2025

---

Signe Schöllhammer Knudsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

## 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 2023 - 30. september 2024

**Direktion**

Signe Schöllhammer Knudsen

**Revisor**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 13. januar 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 13. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed, samt indtægt ved sundhedsfaglig konsulentbistand.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>198.650</b>	<b>199.374</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		60.000	-12.860
<b>Driftsresultat</b>		<b>258.650</b>	<b>186.514</b>
Andre finansielle indtægter		86	19
Øvrige finansielle omkostninger		-212.059	-175.494
<b>Resultat før skat</b>		<b>46.677</b>	<b>11.039</b>
Skat af årets resultat	1	-10.265	-2.415
<b>Årets resultat</b>		<b>36.412</b>	<b>8.624</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		36.412	8.624
<b>I alt</b>		<b>36.412</b>	<b>8.624</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		4.360.000	4.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>4.360.000</b>	<b>4.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.360.000</b>	<b>4.300.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.000	2.500
Andre tilgodehavender		876	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.876</b>	<b>2.500</b>
Likvide beholdninger		0	31.420
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.876</b>	<b>33.920</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>4.369.876</b>	<b>4.333.920</b>
<hr/>			

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		494.266	457.854
<b>Egenkapital</b>		<b>574.266</b>	<b>537.854</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		93.432	83.167
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>93.432</b>	<b>83.167</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.215.419	1.241.395
Gæld til pengeinstitutter		1.726.889	1.786.442
Selskabsskat		0	8.008
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.942.308</b>	<b>3.035.845</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		26.349	23.492
Gæld til pengeinstitutter		65.337	50.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.500
Selskabsskat		8.008	3.916
Anden gæld		589.026	528.105
Deposita		61.650	61.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>759.870</b>	<b>677.054</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.702.178</b>	<b>3.712.899</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>4.369.876</b>	<b>4.333.920</b>
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	457.854	537.854
Forslag til resultatdisponering		36.412	36.412
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>494.266</b>	<b>574.266</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	8.008
Regulering af udskudt skat	10.265	-5.593
	<b>10.265</b>	<b>2.415</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	3.909.405
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>3.909.405</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023	390.595
Årets værdireguleringer	60.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024</b>	<b>450.595</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>4.360.000</b>

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

kr.	Aarhus	Aalborg
Dagsværdi 30. september 2024	1.900.000	2.460.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	10.000	50.000

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 75 - 85 tkr., og et vurderet afkastkrav på 4% - 4,25%. 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 100 - 115 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.

## Noter

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.241.768	26.349	1.147.427	1.264.887
Gæld til pengeinstitutter	1.781.861	54.972	1.584.878	1.836.833
Selskabsskat	8.008	8.008	0	11.924
	<b>3.031.637</b>	<b>89.329</b>	<b>2.732.305</b>	<b>3.113.644</b>

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 1.782 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis værdi udgør 2.460 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkredit på 1.242 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis værdi udgør 1.900 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed, nom. 55 tkr., i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.360 tkr.

### 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2023/24                      2022/23

1                                      1

Selskabet administreres af en ulønnet direktør.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BISCAJA ApS for 2023/24 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

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 salgskostninger 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.