



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

BF EJENDOMME APS

C/O MORTEN BJERREGAARD, LYKKEHOLMS ALLE 4A, 3. TH, 1902 FREDERIKSBERG C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2018

Morten Bjerregaard Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BF Ejendomme ApS c/o Morten Bjerregaard Lykkeholms Alle 4A, 3. th 1902 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 28 13 67 57
	Stiftet: 4. oktober 2004
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Bjerregaard Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for BF Ejendomme 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

København, den 24. maj 2018

Direktion:

Morten Bjerregaard Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i BF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 forpligtet 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.

Kolding, den 24. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33761

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		11.362	16.986
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		50.000	500.000
DRIFTSRESULTAT		61.362	516.986
Andre finansielle omkostninger.....		-4.158	-5.367
RESULTAT FØR SKAT		57.204	511.619
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		57.204	511.619
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		57.204	511.619
I ALT		57.204	511.619

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		1.350.000	1.300.000
Materielle anlægsaktiver.....		1.350.000	1.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.350.000	1.300.000
Likvider.....		122.394	74.190
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		122.394	74.190
AKTIVER.....		1.472.394	1.374.190
PASSIVER			
Anpartskapital.....		130.000	130.000
Overført overskud.....		-24.597	-81.801
EGENKAPITAL.....	1	105.403	48.199
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		612.000	612.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	612.000	612.000
Anden gæld.....		754.991	713.991
Kortfristede gældsforpligtelser.....		754.991	713.991
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.366.991	1.325.991
PASSIVER.....		1.472.394	1.374.190
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

NOTER

Note

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017.....	826.194
Kostpris 31. december 2017.....	826.194
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	473.806
Årets værdireguleringer.....	50.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	523.806
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	1.350.000

Ejendommen er en såkaldt ejerlejlighed, som er udlejet på tidsbegrænset kontrakt, og derfor vil den kunne sælges med forholdsvis kort varsel i frihandel til privat beboelse.

Prisen er baseret på faktiske salgspriser på fuldt sammenlignelige lejligheder inden for de seneste 12 måneder. Sammenligningslejlighederne er lejligheder i samme boligkompleks på samme gade. Herfra er beregnet en m2-pris som værdiansættelsen bygger på.

Dernæst er foretaget en sammenligning med det generelle marked og konstateret at priserne svarer til det niveau.

Egenkapital

1

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	130.000	-81.801	48.199
Forslag til årets resultatdisponering.....		57.204	57.204
Egenkapital 31. december 2017.....	130.000	-24.597	105.403

Langfristede gældsforpligtelser

2

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	612.000	612.000	0	545.000
	612.000	612.000	0	545.000

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 612 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.350 tkr. pr. 31. december 2017

Medarbejderforhold

4

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BF Ejendomme ApS for 2017 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Skyldig 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.