



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 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2017

---

Morten Bjerregaard Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 29. maj 2017

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 2016 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 29. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Anpartskapitalen forventes at blive reetableret via driften. Selskabets ejere har til hensigt om nødvendigt at tilføre selskabet midler, herunder specifikt ejerlånene blive eftergivet eller konverteret om nødvendigt.

### **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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>16.986</b>	<b>17.750</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		500.000	100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>516.986</b>	<b>117.750</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	1
Andre finansielle omkostninger.....		-5.367	-5.653
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>511.619</b>	<b>112.098</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>511.619</b>	<b>112.098</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		511.619	112.098
<b>I ALT</b> .....		<b>511.619</b>	<b>112.098</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		1.300.000	800.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	1.300.000	800.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.300.000</b>	<b>800.000</b>
Likvider.....		74.190	62.571
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		74.190	62.571
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.374.190</b>	<b>862.571</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		130.000	130.000
Overført overskud.....		-81.801	-593.420
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>48.199</b>	<b>-463.420</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		612.000	612.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	612.000	612.000
Anden gæld.....		713.991	713.991
Kortfristede gældsforpligtelser.....		713.991	713.991
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.325.991</b>	<b>1.325.991</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.374.190</b>	<b>862.571</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		



## NOTER

		Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1</b>
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....	826.194	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>826.194</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	-26.194	
Årets værdireguleringer.....	500.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>473.806</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>1.300.000</b>	
<p>Ejendommen er en såkaldt ejerlejlighed, som er udlejet på tidsbegrænsede kontrakt, og derfor vil den kunne sælges med forholdsvis kort varsel i frihandel til privat beboelse.</p> <p>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.</p> <p>Dernæst er foretaget en sammenligning med det generelle marked og konstateret at priserne svarer til det niveau.</p>		
<b>Egenkapital</b>		<b>2</b>
	Anpartskapital	Overført overskud
		I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	130.000	-593.420
Forslag til årets resultatdisponering.....		511.619
		511.619
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>130.000</b>	<b>-81.801</b>
		<b>48.199</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt
		Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	612.000	612.000
	612.000	612.000
		0
		579.073
		0
		579.073
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		<b>4</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 612 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.200 tkr. pr. 31. december 2016</p>		
<b>Medarbejderforhold</b>		<b>5</b>
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)</p>		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BF Ejendomme ApS for 2016 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 salgsmomkostninger 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 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 kunne realiseres, 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 låneoptagelse 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.