



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BF EJENDOMME APS**  
**C/O STEN, TERNEVEJ 8, 2000 FREDERIKSBERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juni 2020

---

Morten Bjerregaard Nielsen

**CVR-NR. 28 13 67 57**

## 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**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | BF Ejendomme ApS<br>c/o STEN<br>Ternevej 8<br>2000 Frederiksberg   |
|                  | CVR-nr.: 28 13 67 57<br>Stiftet: 4. oktober 2004<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Morten Bjerregaard Nielsen Sten  |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Kolding Åpark 8A, 7. sal<br>6000 Kolding                           |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 28. maj 2020

Direktion:

---

Morten Bjerregaard Nielsen Sten

## 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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. maj 2020

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 | 2019<br>kr.   | 2018<br>kr.    |
|---|------|---------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>15.703</b> | <b>16.799</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 0             | 300.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>15.703</b> | <b>316.799</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....               |      | -3.562        | -3.693         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>12.141</b> | <b>313.106</b> |
| Skat af årets resultat.....                       |      | 0             | 0              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>12.141</b> | <b>313.106</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |               |                |
| Overført resultat.....                            |      | 12.141        | 313.106        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>12.141</b> | <b>313.106</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                    |      | 1.650.000        | 1.650.000        |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 1    | 1.650.000        | 1.650.000        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>1.650.000</b> | <b>1.650.000</b> |
| Likvider.....                                 |      | 215.891          | 173.741          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>215.891</b>   | <b>173.741</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>1.865.891</b> | <b>1.823.741</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                  |                  |
| Anpartskapital.....                           |      | 130.000          | 130.000          |
| Overført overskud.....                        |      | 300.650          | 288.509          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | 2    | <b>430.650</b>   | <b>418.509</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter.....               |      | 612.000          | 612.000          |
| Langfristede gældsforpligtelser.....          | 3    | 612.000          | 612.000          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 0                | 2.500            |
| Anden gæld.....                               |      | 823.241          | 790.732          |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....          |      | 823.241          | 793.232          |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |      | <b>1.435.241</b> | <b>1.405.232</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>1.865.891</b> | <b>1.823.741</b> |
| <br>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     | 4    |                  |                  |
| Medarbejderforhold                            | 5    |                  |                  |



## NOTER

|   |                          |                    |                        |                          |                          | Note           |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |                    |                        |                          |                          | <b>1</b>       |
|   |                          |                    |                        |                          | Investeringsejendomme    |                |
| Kostpris 1. januar 2019.....  |                          |                    |                        |                          | 826.194                  |                |
| Kostpris 31. december 2019.....   |                          |                    |                        |                          | 826.194                  |                |
| Opskrivninger 1. januar 2019.....   |                          |                    |                        |                          | 823.806                  |                |
| Opskrivninger 31. december 2019.....  |                          |                    |                        |                          | 823.806                  |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>   |                          |                    |                        |                          | <b>1.650.000</b>         |                |
| <p>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.</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>       |
|   |                          |                    |                        |                          | Overført<br>overskud     |                |
|   |                          |                    |                        |                          | I alt                    |                |
|   |                          |                    | Anpartskapital         |                          |                          |                |
| Egenkapital 1. januar 2019.....   |                          | 130.000            |                        | 288.509                  |                          | 418.509        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                          |                    |                        | 12.141                   |                          | 12.141         |
| <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>   |                          | <b>130.000</b>     |                        | <b>300.650</b>           |                          | <b>430.650</b> |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |                          |                          | <b>3</b>       |
|   | 31/12 2019<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2018<br>gæld i alt | Kortfristet<br>del primo |                |
| Gæld til kreditinstitutter.....   | 612.000                  | 0                  | 612.000                | 612.000                  | 0                        |                |
|   | <b>612.000</b>           | <b>0</b>           | <b>612.000</b>         | <b>612.000</b>           | <b>0</b>                 |                |
| <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 1.650 tkr. pr. 31. december 2019.</p>   |                          |                    |                        |                          |                          |                |
| <b>Medarbejderforhold</b>   |                          |                    |                        |                          |                          | <b>5</b>       |
| <p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br/>1 (2018: 1)</p>   |                          |                    |                        |                          |                          |                |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BF Ejendomme ApS for 2019 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.