

# **BFA Ejendomme A/S**

Marshalls Alle 125, 9220 Aalborg Øst  
CVR-nr. 31 41 34 19

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.04.16

Dennis Aabo Sørensen  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aalborg**  
Voergaardvej 2  
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

BFA Ejendomme A/S  
Marshalls Alle 125  
9220 Aalborg Øst  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 31 41 34 19

---

---

**Bestyrelse**

---

Karl Henrik Frederiksen  
Glennie Aabo Sørensen  
Dennis Aabo Sørensen

---

---

**Direktion**

---

Glennie Aabo Sørensen

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Sydbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for BFA Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. april 2016

**Direktionen**

Glennie Aabo Sørensen

**Bestyrelsen**

Karl Henrik Frederiksen

Glennie Aabo Sørensen

Dennis Aabo Sørensen

**Til kapitalejeren i BFA Ejendomme A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for BFA Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 1 omkring regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 14. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering i ejendomme i Danmark med henblik på udlejning.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.070.569 mod DKK 1.386.481 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.111.186.

Årets resultat er påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med -1,3 mio. DKK. (2014: -0,2 mio. DKK.).

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 og balance pr. 31.12.15.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er indregnet i balancen på baggrund af afkastberegninger, baseret på en kapitaliseringsfaktor på 6,0%. De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører midlertidig, at der er usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Selskabets forventede udvikling**

For 2016 forventer selskabet et positivt driftsresultat.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.778.591</b>	<b>2.442.041</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.250.000	165.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-320.650
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.528.591</b>	<b>2.286.391</b>
Andre finansielle indtægter	251.332	0
<sup>2</sup> Andre finansielle omkostninger	-364.694	-443.794
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.415.229</b>	<b>1.842.597</b>
<sup>3</sup> Skat af årets resultat	-344.660	-456.116
<b>Årets resultat</b>	<b>1.070.569</b>	<b>1.386.481</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.070.569	1.386.481
<b>I alt</b>	<b>1.070.569</b>	<b>1.386.481</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	57.950.000	59.200.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>57.950.000</b>	<b>59.200.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>57.950.000</b>	<b>59.200.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	94.814	2.364
	Andre tilgodehavender	105.092	38.514
	Periodeafgrænsningsposter	1.868	9.263
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>201.774</b>	<b>50.141</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>58.673</b>	<b>65.728</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>260.447</b>	<b>115.869</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>58.210.447</b>	<b>59.315.869</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	14.611.186	13.540.617
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.111.186</b>	<b>14.040.617</b>
	Hensættelser til udskudt skat	8.903.000	9.076.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.903.000</b>	<b>9.076.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	27.853.301	30.018.847
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.853.301</b>	<b>30.018.847</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.966.523	2.011.997
	Deposita	1.423.072	1.541.542
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	107.867	85.109
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.971.345	1.741.113
	Selskabsskat	517.660	443.116
	Anden gæld	356.493	357.528
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.342.960</b>	<b>6.180.405</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.196.261</b>	<b>36.199.252</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>58.210.447</b>	<b>59.315.869</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015 førtidsimplementeret reglerne i årsregnskabsloven omkring "måling af gæld til amortiseret kostpris".

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet indregner pr. 31.12.15 gælden til amortiseret kostpris, hvor tidligere år er indregnet til dagsværdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser er sammenligningstal ikke tilrettet.

Praksisændringen har ingen effekt på årets resultat og egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til reklame, administration samt tab på debitorer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for 2015 har følgende usikkerhed om indregning og måling haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,0%.

	2015	2014
	DKK	DKK

## 2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	69.559	61.831
Øvrige finansielle omkostninger	295.135	381.963
I alt	364.694	443.794

## 3. Skatter

Årets aktuelle skat	517.660	443.116
Årets udskudte skat	-173.000	13.000
I alt	344.660	456.116

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	52.848.211
Kostpris pr. 31.12.15	52.848.211
Opskrivninger pr. 31.12.14	6.351.789
Opskrivninger i året	-1.250.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	5.101.789
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	57.950.000

Investeringsejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,0 % (2014: 6,0 - 6,5 %).

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.



**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	12.154.136
Forslag til resultatdisponering	0	1.386.481
Saldo pr. 31.12.14	500.000	13.540.617

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	13.540.617
Forslag til resultatdisponering	0	1.070.569
Saldo pr. 31.12.15	500.000	14.611.186

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	500.000	500.000	500.000	1.500.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-1.000.000
Saldo, ultimo	500.000	500.000	500.000	500.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

## 6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	19.995.942	27.853.301	30.018.847

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet KAKU Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 29.820 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 57.950.