

**BF Ejendomme Tørring ApS**  
Torvegade 1, 7160 Tørring

**CVR-nr. 32 26 76 37**

**Årsrapport**

**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2023

---

**Bo Friborg**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for BF Ejendomme Tørring ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 21. februar 2023

**Direktion**

Bo Friborg

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i BF Ejendomme Tørring ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BF Ejendomme Tørring ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Ringkøbing, den 21. februar 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Henrik Dalgaard**

statsautoriseret revisor  
mne34028

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BF Ejendomme Tørring ApS Torvegade 1 7160 Tørring
	CVR-nr.: 32 26 76 37
	Hjemsted: Hedensted
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Bo Friborg
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BF Ejendomme Tørring ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Ejendomme (scrapværdi 2.150 tkr.)	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>345.590</b>	<b>503.530</b>
2 Personaleomkostninger	-124.277	-183.090
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-71.718	-70.715
<b>Driftsresultat</b>	<b>149.595</b>	<b>249.725</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-139.039	-205.087
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.556</b>	<b>44.638</b>
4 Skat af årets resultat	-2.822	-9.820
<b>Årets resultat</b>	<b>7.734</b>	<b>34.818</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	7.734	34.818
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.734</b>	<b>34.818</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	<u>4.755.150</u>	<u>4.826.868</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.755.150</u>	<u>4.826.868</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.755.150</u></b>	<b><u>4.826.868</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	34.473	95.701
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.737</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.473</u>	<u>98.438</u>
	Likvide beholdninger	<u>38.934</u>	<u>178.456</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>73.407</u></b>	<b><u>276.894</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.828.557</u></b>	<b><u>5.103.762</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>	2022	2021
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	633.404	625.670
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>758.404</b></u>	<u><b>750.670</b></u>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	117.985	115.163
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>117.985</b></u>	<u><b>115.163</b></u>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.029.690	3.750.575
Anden gæld	453.952	0
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.483.642</u>	<u>3.750.575</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	204.051	188.642
Gæld til tilknyttede virksomheder	120.212	123.029
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	17.976	17.976
Anden gæld	126.287	157.707
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>468.526</u>	<u>487.354</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>3.952.168</b></u>	<u><b>4.237.929</b></u>
 <b>Passiver i alt</b>	<u><b>4.828.557</b></u>	<u><b>5.103.762</b></u>
 <b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>9 Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	625.670	750.670
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>7.734</u>	<u>7.734</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>633.404</u></b>	<b><u>758.404</u></b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	123.750	182.250
Andre omkostninger til social sikring	<u>527</u>	<u>840</u>
	<b><u>124.277</u></b>	<b><u>183.090</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.258	2.259
Andre finansielle omkostninger	<u>136.781</u>	<u>202.828</u>
	<b><u>139.039</u></b>	<b><u>205.087</u></b>
 <b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.822</u>	<u>9.820</u>
	<b><u>2.822</u></b>	<b><u>9.820</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	5.735.927	5.660.654
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>75.273</u>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>5.735.927</u></b>	<b><u>5.735.927</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-909.059	-838.344
Årets afskrivninger	<u>-71.718</u>	<u>-70.715</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b>	<b><u>-980.777</u></b>	<b><u>-909.059</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>4.755.150</u></b>	<b><u>4.826.868</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.201.594	171.904	3.029.690	2.407.124
Anden gæld	<u>486.099</u>	<u>32.147</u>	<u>453.952</u>	<u>317.043</u>
	<b><u>3.687.693</u></b>	<b><u>204.051</u></b>	<b><u>3.483.642</u></b>	<b><u>2.724.167</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af 4.755 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BF Holding Tørring ApS, CVR-nr. 32 26 28 56, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

## Noter

---

### 9. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Følgende er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

BF Holding Tørring ApS, Torvegade 1, 7160 Tørring