

# **BFS ApS**

Brahmsvej 52, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 33 14 83 64

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.02.24

Mads Lund Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

BFS ApS  
Brahmsvej 52  
9200 Aalborg SV  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 33 14 83 64  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Mads Lund Hansen  
Jens Thomas Lange

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sydbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for BFS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. februar 2024

### **Direktionen**

Mads Lund Hansen

Jens Thomas Lange

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i BFS ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BFS ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisoreres 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. februar 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 870.775 mod DKK 1.006.764 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.569.564.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.277.205</b>	<b>2.156.527</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-522.043	-522.043
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.755.162</b>	<b>1.634.484</b>
Finansielle indtægter	5.977	0
Finansielle omkostninger	-641.364	-342.660
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.119.775</b>	<b>1.291.824</b>
1 Skat af årets resultat	-249.000	-285.060
<b>Årets resultat</b>	<b>870.775</b>	<b>1.006.764</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overført resultat	570.775	706.764
<b>I alt</b>	<b>870.775</b>	<b>1.006.764</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.142.880	20.664.923
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.142.880</b>	<b>20.664.923</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.142.880</b>	<b>20.664.923</b>
	Andre tilgodehavender	41.683	41.683
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>41.683</b>	<b>41.683</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.424.499</b>	<b>2.176.155</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.466.182</b>	<b>2.217.838</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.609.062</b>	<b>22.882.761</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	5.189.564	4.618.789
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.569.564</b>	<b>4.998.789</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.674.767	1.562.607
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.674.767</b>	<b>1.562.607</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	9.283.527	10.926.764
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.668.000	3.004.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.951.527</b>	<b>13.930.764</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.979.237	1.941.427
	Gæld til associerede virksomheder	7.001	7.001
	Selskabsskat	58.840	98.938
	Anden gæld	368.126	343.235
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.413.204</b>	<b>2.390.601</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.364.731</b>	<b>16.321.365</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.609.062</b>	<b>22.882.761</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	80.000	3.912.025	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	706.764	300.000
Saldo pr. 31.12.22	80.000	4.618.789	300.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	80.000	4.618.789	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	570.775	300.000
Saldo pr. 31.12.23	80.000	5.189.564	300.000

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	136.840	168.938
Årets regulering af udskudt skat	112.160	116.122
I alt	249.000	285.060

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	27.081.700
Kostpris pr. 31.12.23	27.081.700
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-6.416.777
Afskrivninger i året	-522.043
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-6.938.820
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	20.142.880

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.643.237	2.358.712	10.926.764	12.532.191
Gæld til øvrige kreditinstitutter	336.000	1.324.000	3.004.000	3.340.000
I alt	1.979.237	3.682.712	13.930.764	15.872.191

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.927 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.143.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 3.004 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.143.

#### 5. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmarkedsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	40	20

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.