

**B.J.F. ApS**

**Ravnsbjerg Skov 7  
7400 Herning**

**CVR-nr. 33 78 43 33**

**ÅRSRAPPORT**

**2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 29 / 1 2021

---

**Jørn From**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for B.J.F. 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Herning, den / 2021

**Direktion**

Jørn From

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i B.J.F. ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B.J.F. ApS for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den / 2021

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Heesgaard  
statsaut. revisor  
mne6143

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

B.J.F. ApS  
Ravnsbjerg Skov 7  
7400 Herning

CVR-nr.: 33 78 43 33  
Stiftet: 11. juli 2011  
Kommune: Herning  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Jørn From

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

Jan Heesgaard, statsaut. revisor  
Ole Ravn Callesen, revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ejendomsudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for B.J.F. ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og ejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsomkostninger som ikke viderefaktureres og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, revisor, juridisk assistance mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J.F. Holding Herning ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	Kr. 50.835.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	Kr. 30.000

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre hensatte forpligtelser

Lovpligtig forpligtelser efter boligreguleringslovens bestemmelser indregnes som hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. oktober - 30. september

Note	2019/20	2018/19 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>3.063.041</b>	<b>2.218</b>
1 Personaleomkostninger.....	-40.189	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-671.935	-575
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.350.917</b>	<b>1.643</b>
Andre finansielle indtægter .....	14.834	14
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-689.278	-1.066
Andre finansielle omkostninger .....	-334.487	-336
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.341.986</b>	<b>255</b>
2 Skat af årets resultat.....	-295.123	-57
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.046.863</b>	<b>198</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	1.046.863	198
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.046.863</b>	<b>198</b>

## Balance 30. september

### AKTIVER

Note	2020	2019 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	97.583.323	81.074
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	430.000	30
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>98.013.323</b>	<b>81.104</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>98.013.323</b>	<b>81.104</b>
Andre tilgodehavender .....	75.160	47
Udskudt skatteaktiv .....	136.000	121
Periodeafgrænsningsposter .....	27.895	27
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>239.055</b>	<b>195</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.464.199</b>	<b>2.564</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.703.254</b>	<b>2.759</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>100.716.577</b>	<b>83.863</b>

## Balance 30. september

### PASSIVER

Note	2020	2019 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	80.000	80
Overført resultat.....	1.827.165	780
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.907.165</b>	<b>860</b>
Andre hensatte forpligtelser .....	121.097	102
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>121.097</b>	<b>102</b>
Prioritetsgæld.....	22.497.461	22.485
Deposita.....	1.057.647	762
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>23.555.108</b>	<b>23.247</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	69.510	237
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	74.046.669	58.647
Selskabsskat.....	448.265	322
Anden gæld.....	17.794	36
Periodeafgrænsningsposter.....	547.498	411
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.471	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>75.133.207</b>	<b>59.654</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>98.688.315</b>	<b>82.901</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>100.716.577</b>	<b>83.863</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2019/20	2018/19 kr. 1.000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	39.905	0
Andre omkostninger til social sikring .....	284	0
	<u>40.189</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	310.123	138
Regulering af udskudt skat .....	-15.000	-81
	<u>295.123</u>	<u>57</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. oktober 2019 .....	82.936.457	30.000
Årets tilgang .....	17.182.066	400.000
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>	<u><b>100.118.523</b></u>	<u><b>430.000</b></u>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2019 .....	-1.863.265	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0
Af-/nedskrivninger .....	-671.935	0
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2020.....</b>	<u><b>-2.535.200</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>	<u><b>97.583.323</b></u>	<u><b>430.000</b></u>

**Andre  
anlæg,  
driftsmateri-  
el og  
inventar**

**Grunde og  
bygninger**



## Noter

	1/10 2019	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2020
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	780.302	1.046.863	1.827.165
	<b>860.302</b>	<b>1.046.863</b>	<b>1.907.165</b>

Selskabskapitalen er i 2016 opdelt i henholdsvis A- og B-anparter.  
Kapitalen fordeles herefter således:  
Nom. 20.000 A-anparter á kr. 1, hver A-anpart giver ret til 10 stemmer.  
Nom. 60.000 B-anparter á kr. 1, hver B-anpart giver ret til 1 stemme.

	1/10 2019 Gæld i alt	30/9 2020 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	22.484.507	22.497.461	21.770.000
Deposita.....	762.612	1.057.647	0
	<b>23.247.119</b>	<b>23.555.108</b>	<b>21.770.000</b>

## 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for prioritetsgæld. Pantet udgør kr. 22.720.000, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 69.411.240.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jørn From (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-258791107656

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-01-28 14:25:24Z

NEM ID 

## Jan Heesgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: PID:9208-2002-2-145492292106

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-01-28 16:34:07Z

NEM ID 

## Jørn From (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-258791107656

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-01-29 08:09:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3CP6S-34G4S-WXLM-D-FMZCE-UOWW7-CG6JK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>