

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Byggeforeningshusene ApS

Hejrevej 33, 2400 København NV

CVR-nr. 37 11 40 81

Årsrapport for 1. oktober 2019 – 30. september 2020

Godkendt på generalforsamlingen
den 3/12 2020

Dirigent Ian Winther-Høiland

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Byggeforeningshusene ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. december 2020

Direktion

Ian Winther-Høiland

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Byggeforeningshusene ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Byggeforeningshusene ApS for regnskabsåret 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 regnskabsåret 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 for 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:

- 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 revisionshandling, 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.

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.

Hellerup, den 3. december 2020
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mne32856

SELKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Byggeforeningshusene ApS Hejrevej 33 2400 København NV CVR nr. 37 11 40 81 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Ian Winther-Høiland
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udvikle fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat anses som tilfredsstillende, der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Byggeforeningshusene ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidst år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har valgt at sammendrage posterne lejeindtægter og driftsomkostninger. Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer, vicevært, revisor og vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

Selskabsskat og udskudt 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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		767.203	-31.545
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		767.203	-31.545
Værdiregulering af ejendomme	2	2.027.180	3.700.197
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	3	<u>445.888</u>	<u>245.742</u>
RESULTAT FØR SKAT		2.348.495	3.422.910
Skat af årets resultat	4	<u>516.669</u>	<u>754.658</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>1.831.826</u></u>	<u><u>2.668.252</u></u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		<u>1.831.826</u>	<u>2.668.252</u>
		<u><u>1.831.826</u></u>	<u><u>2.668.252</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2020

<u>AKTIVER</u>	Note	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
Investeringsejendomme	2	<u>32.075.000</u>	<u>29.450.093</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>32.075.000</u>	<u>29.450.093</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>32.075.000</u>	<u>29.450.093</u>
Andre tilgodehavender.....		40.219	0
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>36.229</u>	<u>22.701</u>
TILGODEHAVENDER		<u>76.448</u>	<u>22.701</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER.....		<u>2.588</u>	<u>11.727</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>79.036</u>	<u>34.428</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>32.154.036</u></u>	<u><u>29.484.521</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2020

<u>PASSIVER</u>	Note	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>7.429.265</u>	<u>5.597.439</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>7.479.265</u>	<u>5.647.439</u>
Andre hensatte forpligtelser		13.951	10.956
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>1.850.654</u>	<u>1.315.978</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>1.864.605</u>	<u>1.326.934</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	21.550.828	17.575.597
Deposita vedr. udlejningsejendomme		<u>569.120</u>	<u>474.576</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>22.119.948</u>	<u>18.050.173</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	619.468	472.262
Gæld til kreditinstitutter		0	138.254
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.790	563.368
Anden gæld		<u>42.961</u>	<u>3.286.091</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>690.219</u>	<u>4.459.975</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>22.810.167</u>	<u>22.510.148</u>
PASSIVER I ALT		<u>32.154.036</u>	<u>29.484.521</u>
Eventualforpligtelser.....	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger.....	9		

NOTER

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personaleomkostninger</u>		
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0

Note 2 - Materielle anlægsaktiver**Investeringsejendomme**

Kostpris, primo	23.235.443	9.159.272
Tilgang til kostpris	597.727	14.076.171
Kostpris, ultimo	23.833.170	23.235.443
Værdireguleringer primo	6.214.650	2.514.453
Årets regulering.....	2.027.180	3.700.197
Værdireguleringer ultimo.....	8.241.830	6.214.650
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	32.075.000	29.450.093

Note 2 - Materielle anlægsaktiver**Investeringsejendom**

Investeringsejendommene er alle velbeliggende investeringsejendomme og er alle beliggende i København. Investeringsejendommene benyttes hovedsageligt til beboelse. Investeringsejendommen måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der er foretaget måling på ejendommene med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget for 2020/21, hvilket udgør t.kr. 1.131. Driftsbudgetterne er korrigeret for udsving der kan karakteriseres som enkeltstående hændelser. Måling til dagsværdi er foretaget i lighed med tidligere år, og med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent, drift og vedligeholdelses budgetter for ejendomme.

Ejendommene er i en særdeles god vedligeholdelsesstand, og med en beliggenhed i København, hvorfor ledelsen har valgt at anvende en afkastprocent på 3,4-3,75%.

Fastsættelsen af afkastprocenten er sket med henvisning til markedsforhold for den pågældende ejendomstype, udvikling i det generelle renteniveau, erfaringer fra køb og salg og årets ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

Ejendommens afkast i %	3,4-3,75%	4%
Følsomhedsberegninger:	Afkast -0,25%	Afkast +0,25%
Ejendommens værdi	t.kr. 34.476	t.kr. 29.990
Stigning / fald	t.kr. 2.401	t.kr. - 2.085

NOTER

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, øvrige	445.888	239.912
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	0	5.830
	<u>445.888</u>	<u>245.742</u>

Note 4 - Skat af årets resultat

Godskrivning selskabsskat i sambeskatning.....	- 18.006	- 11.711
Regulering af udskudt skat.....	534.675	766.369
	<u>516.669</u>	<u>754.658</u>

Note 5 - Egenkapital

Anpartskapital.....	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
---------------------	---------------	---------------

Overført resultat:

Saldo primo	5.597.439	2.929.187
Overført af årets resultat	1.831.826	2.668.252
Overført til næste år	<u>7.429.265</u>	<u>5.597.439</u>

Note 6 - Hensættelse til udskudt skat

Saldo primo	1.315.978	549.609
Årets regulering	534.675	766.369
Saldo 30. september 2020	<u>1.850.653</u>	<u>1.315.978</u>

NOTER

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<u>Note 7 - Gældsforpligtelser</u>	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Realkreditinstitutter	619.468	2.497.720	19.053.108
	<u>619.468</u>	<u>2.497.720</u>	<u>19.053.108</u>

Note 8. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

Note 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2020 udgør 32.075 t.kr.

PENNEO

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

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

Ian Winther-Høiland

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-12-04 11:50:12Z

NEM ID 

Palle Harting Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:90855871

IP: 217.74.xxx.xxx

2020-12-04 12:23:02Z

NEM ID 

Ian Winther-Høiland

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-12-04 12:32:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 54SHI-OAPCX-AVHO3-AFSDJ-TFHKP-MLG55

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>. 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>