

*BF Udlejning ApS  
Buddingevej 180, st. 2  
2860 Søborg*

*CVR-nr: 38 67 53 03*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Penneo dokumentnøgle: 1WW0N-ELYYH-C8GFA-K7DTJ-HCCEK-14Q16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. maj 2019

---

Ash Foder  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for BF Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 15. maj 2019

#### **Direktion**

Ash Foder

#### **Bestyrelse**

Ash Foder  
Formand

**Til den daglige ledelse i BF Udlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BF Udlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Brøndby, den 15. maj 2019

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Yvonne Pauly  
Registreret revisor  
mne4338

Lise-Lotte Nielsen  
Registreret revisor  
mne16657

---

<b>Selskabet</b>	BF Udlejning ApS Buddingevej 180, st. 2 2860 Søborg
	CVR-nr.: 38 67 53 03 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ash Foder, formand
<b>Direktion</b>	Ash Foder
<b>Revisor</b>	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Park Allé 295, 2. sal 2605 Brøndby

---

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af egne ejendomme.

**Udviklingen i selskabets 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.

**GENERELT**

Årsregnskabet for BF Udlejning ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2018. Som sammenligningstal er perioden 29. maj - 31. december 2017 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal

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

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

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

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommene samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

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

**Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og udlejningsomkostninger mv.

**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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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



Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %
Installationer	10 år	0 %

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>196.770</b>	<b>-69.563</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.823	-1.168
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>189.947</b>	<b>-70.731</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	437.007	732.133
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>626.954</b>	<b>661.402</b>
Andre finansielle omkostninger	-58.860	-3.162
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>568.094</b>	<b>658.240</b>
Skat af årets resultat	-125.046	-145.693
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>443.048</b>	<b>512.547</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	443.048	512.547
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>443.048</b>	<b>512.547</b>

AKTIVER
 

---

	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	4.300.000	2.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.165	12.832
Materielle anlægsaktiver i øvrigt	53.864	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.362.029</b>	<b>2.012.832</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.362.029</b>	<b>2.012.832</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	7.400	0
Andre tilgodehavender	5.000	20.608
Periodeafgrænsningsposter	6.879	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.279</b>	<b>20.608</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>25.236</b>	<b>700.075</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>44.515</b>	<b>720.683</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.406.544</b>	<b>2.733.515</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	334.260	334.260
Overført resultat	955.595	512.547
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>1.289.855</b>	<b>846.807</b>
Hensættelse til udskudt skat	257.275	145.693
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>257.275</b>	<b>145.693</b>
Prioritetsgæld	2.414.112	1.112.563
Deposita	138.283	71.900
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.552.395</b>	<b>1.184.463</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	91.660	34.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.551	20.000
Selskabsskat	13.464	0
Anden gæld	0	17.565
Periodeafgrænsningsposter	0	4.700
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	131.344	480.085
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>307.019</b>	<b>556.552</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.859.414</b>	<b>1.741.015</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.406.544</b>	<b>2.733.515</b>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	334.260	0	334.260
Overført resultat	512.547	443.048	955.595
	<u>846.807</u>	<u>443.048</u>	<u>1.289.855</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

334.260 anparter á nom 1 DKK	334.260
	<u>334.260</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.146.765	2.505.772	91.660	2.070.973
Deposita	71.900	138.283	0	0
	<u>1.218.665</u>	<u>2.644.055</u>	<u>91.660</u>	<u>2.070.973</u>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Ingen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i selskabets ejendomme. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 2.506. Ejendommene er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 4.300.

Derudover er afgivet ejerpantebrev og anden hæftelse på TDKK 45 i ejendommen Buddingevej 180 samt ejerpantebrev TDKK 183 i selskabets behold i ejendommen Lindevej 4A.

# 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.”

## achraf moujtahid

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-478502676126

IP: 31.148.xxx.xxx

2019-05-15 21:37:45Z

NEM ID 

## Yvonne Pauly

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:52682387

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-05-16 06:57:29Z

NEM ID 

## Lise-Lotte Nielsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:94333845

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-05-16 08:37:17Z

NEM ID 

## achraf moujtahid

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-478502676126

IP: 31.148.xxx.xxx

2019-05-16 08:39:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IWW0N-ELYYH-C8GFA-K7DTJ-HCCEK-14Q16

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>