



**TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR. nr. 1926 1735

**Kim Christensen**

Registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

## **BPA Bolig ApS**

Flydedokken 17, 4. 1  
2450 København SV

CVR-nr. 40612890

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. april 2021

---

Niels Frederik Andreasen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for BPA Bolig 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2021

**Direktion**

**Niels Frederik Andreasen**

Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i BPA Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BPA Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Nyråd, den 23. april 2021

### **TOTALREVISION VORDINGBORG ApS**

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19261735

### **Kim Christensen**

Registreret revisor

mne16181

medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BPA Bolig ApS Flydedokken 17, 4. 1 2450 København SV
CVR-nr.	40612890
Stiftelsesdato	26. juni 2019
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Niels Frederik Andreasen, Direktør
<b>Revisor</b>	TOTALREVISION VORDINGBORG ApS Registreret revisionsanpartsselskab Nyraad Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 758.636, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 8.008.291, og en egenkapital på kr. 1.811.291.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for BPA Bolig ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets regulering af udskudt skat.

## Balancen

### 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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme 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 afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>125.994</b>	<b>19.792</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		998.292	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.124.286</b>	<b>19.792</b>
Andre finansielle indtægter	1	11.958	0
Finansielle omkostninger	2	-163.389	-60.158
<b>Resultat før skat</b>		<b>972.855</b>	<b>-40.366</b>
Skat af årets resultat	3	-214.219	1.181
<b>Årets resultat</b>		<b>758.636</b>	<b>-39.185</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		758.636	-39.185
<b>Resultatdisponering</b>		<b>758.636</b>	<b>-39.185</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	8.000.000	2.820.544
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>2.820.544</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>2.820.544</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	5.996
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>5.996</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.291</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.291</b>	<b>5.996</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.008.291</b>	<b>2.826.540</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.771.291	1.012.655
<b>Egenkapital</b>		<b>1.811.291</b>	<b>1.052.655</b>
Hensættelser til udskudt skat		534.983	320.764
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>534.983</b>	<b>320.764</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.888.966	867.372
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		282.918	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.171.884</b>	<b>867.372</b>
Gæld til realkreditinstitutter		142.000	75.000
Gæld til banker		11.979	333.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	156.410
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		71.751	20.818
Anden gæld		249.403	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>490.133</b>	<b>585.749</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.662.017</b>	<b>1.453.121</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.008.291</b>	<b>2.826.540</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	40.000	1.012.655	1.052.655
Årets resultat	0	758.636	758.636
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>1.771.291</b>	<b>1.811.291</b>

## Noter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	11.958	0	
	<b>11.958</b>	<b>0</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	163.389	60.158	
	<b>163.389</b>	<b>60.158</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	214.219	-1.181	
	<b>214.219</b>	<b>-1.181</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	2.820.544	2.500.000	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.181.164	320.544	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.001.708</b>	<b>2.820.544</b>	
Årets reguleringer	998.292	0	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>998.292</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>2.820.544</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.888.966	142.000	4.343.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	282.918	21.200	70.000
	<b>5.171.884</b>	<b>163.200</b>	<b>4.413.000</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.072 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.000 t.kr.

# PENNEO

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

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

## Niels Frederik Andreasen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-253527651758

IP: 85.80.xxx.xxx

2021-04-23 09:02:36Z

NEM ID 

## Kim Andkjær Christensen

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:19261735-RID:18407512

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-04-23 09:13:04Z

NEM ID 

## Niels Frederik Andreasen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-253527651758

IP: 31.208.xxx.xxx

2021-05-04 15:58:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0MD4-EIA84-B1EW6-O804B-CQDA-Y-W0P3V

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>