

---

# ***BBF Ejendomme ApS***

Industrivej 54, 7080 Børkop

## **Årsrapport for 2023**

---

CVR-nr. 41 85 64 08

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/6 2024

Bjarne Bak Falkenskov  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for BBF Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 24. juni 2024

**Direktion**

Bjarne Bak Falkenskov  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i BBF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BBF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Trekantområdet, den 24. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Elbæk Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne27737

Kim Nygaard  
registreret revisor  
mne12318

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BBF Ejendomme ApS Industrivej 54 7080 Børkop  CVR-nr: 41 85 64 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 16. november 2020 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Direktion</b>	Bjarne Bak Falkenskov
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, samt at eje og udleje ejendomme og anden beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 39.326, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 83.765.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>183.105</b>	<b>80.061</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-61.130	-61.130
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>121.975</b>	<b>18.931</b>
Finansielle omkostninger		-71.558	-65.320
<b>Resultat før skat</b>		<b>50.417</b>	<b>-46.389</b>
Skat af årets resultat	1	-11.091	8.962
<b>Årets resultat</b>		<b>39.326</b>	<b>-37.427</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	39.326	-37.427
	<b>39.326</b>	<b>-37.427</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.206.824	3.267.954
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>3.206.824</b>	<b>3.267.954</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.206.824</b>	<b>3.267.954</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.813	13.371
Selskabsskat		0	23.599
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.813</b>	<b>36.970</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.813</b>	<b>36.970</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.220.637</b>	<b>3.304.924</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		43.765	4.439
<b>Egenkapital</b>		<b>83.765</b>	<b>44.439</b>
Hensættelse til udskudt skat		37.989	26.898
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>37.989</b>	<b>26.898</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.881.535	1.993.265
Kreditinstitutter		397.652	410.030
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.279.187</b>	<b>2.403.295</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	114.620	113.977
Kreditinstitutter	3	28.154	38.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.375	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		580.074	603.673
Deposita		50.100	50.100
Anden gæld		24.323	6.766
Periodeafgrænsningsposter		18.050	17.697
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>819.696</b>	<b>830.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.098.883</b>	<b>3.233.587</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.220.637</b>	<b>3.304.924</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	4.439	44.439
Årets resultat	0	39.326	39.326
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>43.765</b>	<b>83.765</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-23.599
Årets udskudte skat	11.091	14.637
	<u>11.091</u>	<u>-8.962</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	3.390.214
Kostpris 31. december	<u>3.390.214</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	122.260
Årets afskrivninger	61.130
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>183.390</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>3.206.824</b></u>

  

	2023	2022
	DKK	DKK

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.468.495	1.585.724
Mellem 1 og 5 år	413.040	407.541
Langfristet del	1.881.535	1.993.265
Inden for 1 år	114.620	113.977
	<u>1.996.155</u>	<u>2.107.242</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	345.263	349.081
Mellem 1 og 5 år	52.389	60.949
Langfristet del	<u>397.652</u>	<u>410.030</u>
Inden for 1 år	13.097	13.816
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>15.057</u>	<u>24.263</u>
	<u><b>425.806</b></u>	<u><b>448.109</b></u>

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BBF Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BBF Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### 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 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes med de til regnskabsperioden tilhørende lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med BBF Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.