

BK Holding Skørping ApS

Hanehøjvej 4, 9520 Skørping
CVR-nr. 21 67 52 45

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.02.22

Bjarne Kristensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

BK Holding Skørping ApS
c/o Bjarne Kristensen
Hanehøjvej 4
9520 Skørping
Hjemsted: Rebild
CVR-nr.: 21 67 52 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Bjarne Kristensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for BK Holding Skørping ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skørping, den 15. februar 2022

Direktionen

Bjarne Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i BK Holding Skørping ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BK Holding Skørping ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 15. februar 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33689

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervesle af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 79.916 mod DKK 328.217 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.269.509.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommens værdi. Investeringsejendommen er i årsrapporten indregnet på baggrund af en forrentningsprocent på 6%.

Til belysning af betydningen af udsving af faktorer til kapitalisering kan følgende oplyses (t.DKK)

	5,5%	6,0%	6,5%
Værdi af ejendom	5.686	5.212	4.811
Årets resultat	450	80	-233
Egenkapital	2.640	2.270	1.957

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2021 samt balance pr. 31.12.21.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste	123.922	7.941
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.290	-10.922
Resultat før dagsværdireguleringer	111.632	-2.981
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	27.800	461.164
Resultat af primær drift	139.432	458.183
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	702	688
Andre finansielle indtægter	0	9.880
2 Andre finansielle omkostninger	-31.394	-35.718
Resultat før skat	108.740	433.033
Skat af årets resultat	-28.824	-104.816
Årets resultat	79.916	328.217

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	702	688
Overført resultat	79.214	327.529
I alt	79.916	328.217

AKTIVER			
		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	5.212.300	5.184.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.703	37.413
3	Materielle anlægsaktiver i alt	5.253.003	5.221.913
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	169.443	168.741
	Finansielle anlægsaktiver i alt	169.443	168.741
	Anlægsaktiver i alt	5.422.446	5.390.654
	Andre tilgodehavender	32.252	30.548
	Tilgodehavender i alt	32.252	30.548
	Likvide beholdninger	267.958	315.743
	Omsætningsaktiver i alt	300.210	346.291
	Aktiver i alt	5.722.656	5.736.945

PASSIVER

Note	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	38.193	37.491
Overført resultat	2.106.316	2.027.102
Egenkapital i alt	2.269.509	2.189.593
Hensættelser til udskudt skat	567.000	538.000
Hensatte forpligtelser i alt	567.000	538.000
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.553.538	2.559.374
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.553.538	2.559.374
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.440	5.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	120.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	172.109	171.407
Deposita	128.106	128.106
Anden gæld	25.954	25.085
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	332.609	449.978
Gældsforpligtelser i alt	2.886.147	3.009.352
Passiver i alt	5.722.656	5.736.945

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	125.000	36.803	1.699.573
Forslag til resultatdisponering	0	688	327.529
Saldo pr. 31.12.20	125.000	37.491	2.027.102
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	125.000	37.491	2.027.102
Forslag til resultatdisponering	0	702	79.214
Saldo pr. 31.12.21	125.000	38.193	2.106.316

	2021 DKK	2020 DKK
--	-------------	-------------

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	702	688
I alt	702	688

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	3.378	3.364
Renteomkostninger i øvrigt	28.016	32.354
I alt	31.394	35.718

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	2.096.405	64.616
Tilgang i året	0	15.580
Kostpris pr. 31.12.21	2.096.405	80.196
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-27.203
Afskrivninger i året	0	-12.290
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-39.493
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	3.088.095	0
Dagsværdireguleringer i året	27.800	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	3.115.895	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	5.212.300	40.703

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	6.440	2.527.079	2.559.978	2.564.504
I alt	6.440	2.527.079	2.559.978	2.564.504

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	5.212.300	5.212.300
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	27.800	27.800

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 313, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad herunder vilkår og beringelser i lejekontakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendomme.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.554 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.212.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.