

## BK Ejendomme, Svendborg Aps

Trappehavevej 6, Tved, 5700 Svendborg

CVR-nr. 41 05 96 56

### Årsrapport

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2021.



Albert Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for BK Ejendomme, Svendborg Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 2. december 2021

### Direktion

Anita Dyrvig Bentzen



Albert Kristensen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i BK Ejendomme, Svendborg Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for BK Ejendomme, Svendborg Aps for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 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.

Svendborg, den 2. december 2021

### Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann  
statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** BK Ejendomme, Svendborg Aps  
Trappehavevej 6  
Tved  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 41 05 96 56  
Stiftet: 8. januar 2020  
Hjemsted: Svendborg  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Anita Dyrvig Bentzen  
Albert Kristensen

**Revisor** Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ryttervej 4  
5700 Svendborg

**Modervirksomhed** Bentzen Svenborg Holding Aps

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 256 t.kr. mod 206 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 57 t.kr. mod 111 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BK Ejendomme, Svendborg Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	987 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BK Ejendomme, Svendborg Aps forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2020 - 30/6 2021	8/1 2020 - 30/6 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>257.040</b>	<b>206.310</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-82.758	-30.234
Andre finansielle indtægter	3.189	0
Øvrige finansielle omkostninger	-82.815	-27.172
<b>Resultat før skat</b>	<b>94.656</b>	<b>148.904</b>
1 Skat af årets resultat	-36.300	-38.280
<b>Årets resultat</b>	<b>58.356</b>	<b>110.624</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	58.356	110.624
<b>Disponeret i alt</b>	<b>58.356</b>	<b>110.624</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	5.394.842	4.168.910
Materielle anlægsaktiver i alt	5.394.842	4.168.910
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.394.842</b>	<b>4.168.910</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	3.879	2.000
Periodeafgrænsningsposter	7.901	6.502
Tilgodehavender i alt	11.780	8.502
Likvide beholdninger	153.161	85.687
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>164.941</b>	<b>94.189</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.559.783</b>	<b>4.263.099</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2021	2020
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	168.980	110.624
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>208.980</u></b>	<b><u>150.624</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.191.417	3.374.605
Anden gæld	375.000	375.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.566.417</u>	<u>3.749.605</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	116.398	164.000
Gæld til pengeinstitutter	194.571	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder	50.835	0
Selskabsskat	74.580	38.280
Anden gæld	338.002	142.345
Periodeafgrænsningsposter	0	8.245
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>784.386</u>	<u>362.870</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.350.803</u></b>	<b><u>4.112.475</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.559.783</u></b>	<b><u>4.263.099</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 8. januar 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	110.624	110.624
Egenkapital 1. juli 2020	40.000	110.624	150.624
Årets overførte overskud eller underskud	0	58.356	58.356
	<b>40.000</b>	<b>168.980</b>	<b>208.980</b>

## Noter

---

	1/7 2020 - 30/6 2021	8/1 2020 - 30/6 2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	36.300	38.280
	<b>36.300</b>	<b>38.280</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2020	4.199.144	0
Tilgang i årets løb	1.308.690	4.199.144
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<b>5.507.834</b>	<b>4.199.144</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	-30.234	0
Årets afskrivninger	-82.758	-30.234
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2021</b>	<b>-112.992</b>	<b>-30.234</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>5.394.842</b>	<b>4.168.910</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	5.810.000	4.850.000

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.307.815	116.398	4.191.417	3.756.923
Anden gæld	375.000	0	375.000	0
	<u>4.682.815</u>	<u>116.398</u>	<u>4.566.417</u>	<u>3.756.923</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.357 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 4.180 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 828 t.kr. til sikkerhed for gældsbev. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 1.215 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bentzen Svendborg Holding ApS, CVR-nr. 40999035 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.