

## BK Ejendomme, Svendborg ApS

Trappehavevej 6, Tved, 5700 Svendborg

CVR-nr. 41 05 96 56

### Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2024.

---

Albert Kristensen  
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 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. december 2024

### 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 2023 - 30. juni 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 4. december 2024

### **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 Svendborg Holding Aps

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse af udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 155 t.kr. mod 138 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 (fuld fordeling).

### 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	996 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 diskonteringsrenten 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

## 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.

### 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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>613.115</b>	<b>507.920</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-97.429	-110.898
<b>Driftsresultat</b>	<b>515.686</b>	<b>397.022</b>
Andre finansielle indtægter	6.450	4.523
2 Øvrige finansielle omkostninger	-291.849	-192.404
<b>Resultat før skat</b>	<b>230.287</b>	<b>209.141</b>
Skat af årets resultat	-75.724	-70.840
<b>Årets resultat</b>	<b>154.563</b>	<b>138.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	154.563	138.301
<b>Disponeret i alt</b>	<b>154.563</b>	<b>138.301</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>7.251.957</u>	<u>6.380.090</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.251.957</u>	<u>6.380.090</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.251.957</u></b>	<b><u>6.380.090</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.773	10.773
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	87.640	79.575
Andre tilgodehavender	201	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.067</u>	<u>10.684</u>
Tilgodehavender i alt	<u>108.681</u>	<u>101.032</u>
Likvide beholdninger	<u>31.921</u>	<u>145.484</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>140.602</u></b>	<b><u>246.516</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.392.559</u></b>	<b><u>6.626.606</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	710.720	556.157
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>750.720</u></b>	<b><u>596.157</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.834.362	3.954.810
	Selskabsskat	75.724	0
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.910.086</u>	<u>3.954.810</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	121.800	119.972
	Gæld til pengeinstitutter	529.073	71.394
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.763.387	1.542.060
	Selskabsskat	70.840	167.838
	Anden gæld	236.653	164.375
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.731.753</u>	<u>2.075.639</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.641.839</u></b>	<b><u>6.030.449</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.392.559</u></b>	<b><u>6.626.606</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	417.856	457.856
Årets overførte overskud eller underskud	0	138.301	138.301
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	556.157	596.157
Årets overførte overskud eller underskud	0	154.563	154.563
	<b>40.000</b>	<b>710.720</b>	<b>750.720</b>

## Noter

---

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	120.059	78.351
Andre finansielle omkostninger	<u>171.790</u>	<u>114.053</u>
	<b><u>291.849</u></b>	<b><u>192.404</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2023	6.685.495	6.172.322
Tilgang i årets løb	1.831.203	513.174
Afgang i årets løb	<u>-861.906</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b><u>7.654.792</u></b>	<b><u>6.685.496</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-305.406	-194.508
Årets afskrivninger	<u>-97.429</u>	<u>-110.898</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<b><u>-402.835</u></b>	<b><u>-305.406</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b><u>7.251.957</u></b>	<b><u>6.380.090</u></b>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.956.162	121.800	3.834.362	3.374.536
Selskabsskat	75.724	0	75.724	0
	<b>4.031.886</b>	<b>121.800</b>	<b>3.910.086</b>	<b>3.374.536</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.002 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 4.002 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bentzen Svendborg Holding ApS, CVR-nr. 40999035, som administrationselskab 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 administrationselskabet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Albert Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Albert Kristensen

Direktør

ID: beced3a8-c6e2-4755-be06-69c9f12e7346

Tidspunkt for underskrift: 21-12-2024 kl.: 11:13:38

Underskrevet med MitID



## Albert Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Albert Kristensen

Dirigent

ID: beced3a8-c6e2-4755-be06-69c9f12e7346

Tidspunkt for underskrift: 21-12-2024 kl.: 11:13:38

Underskrevet med MitID



## Anita Dyrvig Bentzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anita Dyrvig Bentzen

Direktør

ID: 1a57de5b-1f37-4222-940b-8aca4ca10b67

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 12:36:28

Underskrevet med MitID



## Morten Heitmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Heitmann

Revisor

ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd

Tidspunkt for underskrift: 23-12-2024 kl.: 08:27:43

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6e960ckzkzU25248939

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).