



**TØNDER REVISION**

TØNDER · LØGUMKLOSTER · TOFTLUND



# **BK Ejendomme ApS**

Kattegatvej 8A

3250 Gilleleje

**CVR-nr. 27 67 73 47**

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
16/02 2018

---

Bettina Keller Rasmussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	6
Balance pr. 31. december 2017	7
Noter til årsrapporten	9

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for BK Ejendomme 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 29. januar 2018

Direktion

Bettina Keller Rasmussen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejeren i BK Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Tønder, den 29. januar 2018

### **Tønder Revision**

registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Niels C. Høyer  
registreret revisor  
MNE-nr. mne8329

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BK Ejendomme ApS Kattegatvej 8A 3250 Gilleleje
	CVR-nr.: 27 67 73 47
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Hjemsted: Gribskov
<b>Direktion</b>	Bettina Keller Rasmussen
<b>Revisor</b>	Tønder Revision registreret revisionsaktieselskab Søndergade 14 6270 Tønder

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>581.488</b>	<b>781.552</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-79.345</u>	<u>-157.942</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>502.143</b>	<b>623.610</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>502.143</b>	<b>623.610</b>
Finansielle indtægter	1	775	734
Finansielle omkostninger	2	<u>-222.163</u>	<u>-186.028</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>280.755</b>	<b>438.316</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-61.869</u>	<u>-96.869</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>218.886</u></b>	<b><u>341.447</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		105.800	103.400
Overført resultat		<u>113.086</u>	<u>238.047</u>
		<b><u>218.886</u></b>	<b><u>341.447</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.061.666	6.090.048
Produktionsanlæg og maskiner		630.973	678.627
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.415	28.724
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.718.054</u></b>	<b><u>6.797.399</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.718.054</u></b>	<b><u>6.797.399</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.514	18.750
Andre tilgodehavender		0	1.126
Selskabsskat		10.991	0
Periodeafgrænsningsposter		0	634
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>30.505</u></b>	<b><u>20.510</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>152.801</u></b>	<b><u>310.599</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>183.306</u></b>	<b><u>331.109</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>6.901.360</u></u></b>	<b><u><u>7.128.508</u></u></b>



## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.094.290	981.204
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
<b>Egenkapital</b>		<b>1.325.090</b>	<b>1.209.604</b>
Hensættelse til udskudt skat		45.405	36.556
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>45.405</b>	<b>36.556</b>
Pengeinstitut		2.010.832	2.403.505
Gæld til tilknyttede virksomheder		680.009	835.564
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.690.841</b>	<b>3.239.069</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	570.000	484.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.755.164	1.585.795
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		48.835	0
Selskabsskat		0	95.504
Anden gæld		466.025	477.980
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.840.024</b>	<b>2.643.279</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.530.865</b>	<b>5.882.348</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.901.360</b>	<b>7.128.508</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	775	734		
	<u><b>775</b></u>	<u><b>734</b></u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	114.506	116.003		
Andre finansielle omkostninger	107.657	70.025		
	<u><b>222.163</b></u>	<u><b>186.028</b></u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	53.020	100.364		
Årets udskudte skat	8.849	-3.144		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-351		
	<u><b>61.869</b></u>	<u><b>96.869</b></u>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar	31.	Afdrag	Restgæld
	2017	december	næste år	efter 5 år
	<u>2.683.505</u>	<u>2.376.832</u>	<u>366.000</u>	<u>853.505</u>
Pengeinstitut	2.683.505	2.376.832	366.000	853.505
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.039.564</u>	<u>884.009</u>	<u>204.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>3.723.069</b></u>	<u><b>3.260.841</b></u>	<u><b>570.000</b></u>	<u><b>853.505</b></u>

## **Noter til årsrapporten**

### **5 Eventualposter m.v.**

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.377, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.062.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

For al mellemværende med pengeinstituttet er der stillet sikkerhed af tredjemand.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for BK Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

For nettoomsætningen anvendes faktureringsprincippet som primært indtægtskriterium

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %
Produktionsanlæg og maskiner	20 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### Gældsforpligtelser

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