

# **BKF EJENDOMME ApS**

Bohrsvej 1  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**16/05/2017**

---

**Kim Friis**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

BKF EJENDOMME ApS  
Bohrsvej 1  
8600 Silkeborg

CVR-nr: 29933529  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

SIERSBÆK ApS STATS-AUTORISERET REVISIONS- &  
RÅDGIVNINGSVIRKSOMHED

Bohrsvej 1  
8600 Silkeborg  
DK Danmark

CVR-nr: 32790186  
P-enhed: 1015923624

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for BKF Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til godkendelse på generalforsamlingen.

Silkeborg, den 03/05/2017

**Direktion**

Kim Friis

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i BKF EJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BKF EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, 03/05/2017

Svend Siersbæk  
Statsautoriseret revisor  
SIERSBÆK ApS STATS-AUTORISERET REVISIONS- &  
RÅDGIVNINGSVIRKSOMHED  
CVR: 32790186

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb i gennemsnit beskæftiget 2 medarbejdere.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, i lighed med 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.

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.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, renteindtægter og tab (urealiseret) på renteswaps.

## Skat af årets resultat

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

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabet har valgt som regnskabspraksis at indregne ejendommen Bohrsvej 1 til omvurderet dagsværdi. Vurderingen er foretaget af lokal mægler.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Ejendommen Kallesmærskvej 6 (sommerhus) er opført til kostpris.

Afskrivning på inventar sker lineært over aktivets brugstid, der er vurderet til 5 år.

## Selskabsskat

I resultatopgørelsen er udgiftsført beregnet skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Den udskudte skat omfatter den skattebyrde, der efter nugældende skatteregler hviler på foretagne skattemæssige merafskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.022.094</b>	<b>634.534</b>
Personaleomkostninger .....	1	-409.765	-314.068
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-2.890	-6.300
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>609.439</b>	<b>314.166</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-114.302	-118.197
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>495.137</b>	<b>195.969</b>
Skat af årets resultat .....	2	-110.601	-46.131
<b>Årets resultat</b> .....		<b>384.536</b>	<b>149.838</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		380.000	0
Overført resultat .....		4.536	149.838
<b>I alt</b> .....		<b>384.536</b>	<b>149.838</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		9.800.000	11.619.720
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	2.890
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>9.800.000</b>	<b>11.622.610</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.800.000</b>	<b>11.622.610</b>
Andre tilgodehavender .....		1.033.796	57.281
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.033.796</b>	<b>57.281</b>
Likvide beholdninger .....		25.000	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.058.796</b>	<b>57.281</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.858.796</b>	<b>11.679.891</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		899.800	899.800
Overført resultat .....		547.557	543.021
Forslag til udbytte .....		380.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.952.357</b>	<b>1.567.821</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4	253.770	252.820
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>253.770</b>	<b>252.820</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.391.885	5.664.620
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>5.391.885</b>	<b>5.664.620</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		260.000	250.000
Gæld til banker .....		745.119	948.995
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.444.595	2.577.688
Skyldig selskabsskat .....		107.954	46.953
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		703.116	370.994
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.260.784</b>	<b>4.194.630</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.652.669</b>	<b>9.859.250</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.858.796</b>	<b>11.679.891</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	899.800	543.021	0	1.567.821
Betalt udbytte .....				0	0
Årets resultat .....			4.536	380.000	384.536
Egenkapital, ultimo .....	125.000	899.800	547.557	380.000	1.952.357

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	343.542	253.504
Pensionsbidrag	55.156	43.857
Andre omkostninger til social sikring	11.067	16.707
	<u>409.765</u>	<u>314.068</u>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	107.954	46.953
Ændring af udskudt skat	950	-822
Regulering vedrørende tidligere år	1.697	0
	<u>110.601</u>	<u>46.131</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Ejendom Bohrsvej 1 kr.</b>	<b>Ejendom Kalles- mærkevej 6 kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	8.646.410	1.819.720	231.332
Tilgang	0	263.392	0
Afgang	0	-2.083.112	0
Opskrivning	1.153.590	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.800.000</b>	<b>0</b>	<b>231.332</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	228.442
Årets afskrivning	0	0	2.890
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>231.332</b>
<b>Bogført værdi 31/12 2016</b>	<b>9.800.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ejendomsværdi 1/10 2015</b>	<b>4.200.000</b>		
<b>Mæglervurdering 2015</b>	<b>9.800.000</b>		

### 4. Hensættelse til udskudt skat

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Driftsmateriel	0	-970
Opskrivning af ejendom	253.770	253.790
	<b>253.770</b>	<b>252.820</b>

### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Afdrag næste år	260.000	250.000
Restgæld efter 5 år	4.590.000	4.850.000

## **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på kr. 2.000.000 med pant i ejendommen Bohrsvej 1.

## **7. Oplysning om ejerskab**

### **Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Danops ApS, Bohrsvej 1, 8600 Silkeborg, der er moderselskabet for selskabet.