

---

***Ejendomsselskabet  
BK ApS***

Lindbæksvej 4B, 6000 Kolding

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 30 52 49 50

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /3 2016

Jakob Stenderup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet BK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. marts 2016

## Direktion

Steen Kofoed Møller

Bente Kaalby

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet BK ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet BK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 2. marts 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet BK ApS  
Lindbæksvej 4B  
6000 Kolding

CVR-nr.: 30 52 49 50  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Kolding

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af opførsel, udlejning samt køb og salg af ejendomme.

## Direktion

Steen Kofoed Møller  
Bente Kaalby

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.367.001</b>	<b>1.402.349</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-335.610	-335.610
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.031.391</b>	<b>1.066.739</b>
Finansielle omkostninger	1	-280.086	-288.149
<b>Resultat før skat</b>		<b>751.305</b>	<b>778.590</b>
Skat af årets resultat	2	-173.149	-186.069
<b>Årets resultat</b>		<b>578.156</b>	<b>592.521</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		578.156	592.521
		<b>578.156</b>	<b>592.521</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		13.801.552	14.137.162
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>13.801.552</b>	<b>14.137.162</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.801.552</b>	<b>14.137.162</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.297	0
Periodeafgrænsningsposter		13.907	13.972
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.204</b>	<b>13.972</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>603.936</b>	<b>663.432</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>619.140</b>	<b>677.404</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.420.692</b>	<b>14.814.566</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.911.873	1.333.717
<b>Egenkapital</b>	4	<b>2.036.873</b>	<b>1.458.717</b>
Hensættelse til udskudt skat		432.895	383.027
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>432.895</b>	<b>383.027</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.656.355	8.113.275
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.656.355</b>	<b>8.113.275</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	456.920	447.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.227.324	3.927.324
Selskabsskat		123.281	0
Anden gæld		477.044	474.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.294.569</b>	<b>4.859.547</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.950.924</b>	<b>12.972.822</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.420.692</b>	<b>14.814.566</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



# Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	150.000	150.000
Andre finansielle omkostninger	<u>130.086</u>	<u>138.149</u>
	<b><u>280.086</u></b>	<b><u>288.149</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	123.281	144.942
Årets udskudte skat	<u>49.868</u>	<u>41.127</u>
	<b><u>173.149</u></b>	<b><u>186.069</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>16.231.479</u>
Kostpris 31. december		<u>16.231.479</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.094.317
Årets afskrivninger		<u>335.610</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>2.429.927</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>13.801.552</u></b>
Afskrives over		<u>40 år</u>

# Noter til årsrapporten

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2015</b>			
Egenkapital 1. januar	125.000	1.333.717	1.458.717
Årets resultat	0	578.156	578.156
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>1.911.873</b>	<b>2.036.873</b>
<b>2014</b>			
Egenkapital 1. januar	125.000	741.196	866.196
Årets resultat	0	592.521	592.521
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>1.333.717</b>	<b>1.458.717</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.805.154	6.325.308
Mellem 1 og 5 år	1.851.201	1.787.967
Langfristet del	7.656.355	8.113.275
Inden for 1 år	456.920	447.372
	<b>8.113.275</b>	<b>8.560.647</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.661.162	12.996.772
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.113, hvis regnskabsmæssige værdi udgør::		
Grund og bygning Venusvej	12.661.162	12.996.772
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet BK ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## Af- og nedskrivninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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.

## **Regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.