



BKV EJENDOMME ApS

Boulevarden 58
7100 Vejle

CVR-nr. 30896203

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-05-2024

Bent Krogh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

BKV EJENDOMME ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for BKV EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15-04-2024

Direktion

Bent Krogh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BKV EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BKV EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Hedensted, den 15-04-2024

Status Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 30707907

André Aalykke Jørgensen

Statsautoriseret revisor

mne46640

BKV EJENDOMME ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Virksomheden | BKV EJENDOMME ApS Boulevarden 58 7100 Vejle |
| CVR-nr. | 30896203 |
| Stiftelsesdato | 26-09-2007 |
| Hjemsted | Vejle |
| Regnskabsår | 01-01-2023 - 31-12-2023 |
| Direktion | Bent Krogh |
| Revisor | Status Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted |
| CVR-nr. | 30707907 |
| Pengeinstitut | Sydbank A/S Kirketorvet 4 7100 Vejle |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det skal omtales i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 1.383.200, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 21.418.073, og en egenkapital på kr. 8.217.575.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BKV EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til ejendommen samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Omkostninger til ejendomme vedrører ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, andre personaleomkostninger, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | 0% |

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

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 skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

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

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Anden gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.854.003 | 2.804.230 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -524.169 | -524.169 |
| Driftsresultat | | 2.329.834 | 2.280.061 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 28.698 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 7.599 | 0 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -256.628 | -27.868 |
| Andre finansielle omkostninger | | -336.199 | -118.201 |
| Resultat før skat | | 1.773.304 | 2.133.992 |
| Skat af årets resultat | 2 | -390.104 | -469.480 |
| Årets resultat | | 1.383.200 | 1.664.512 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 383.200 | 664.512 |
| Resultatdisponering | | 1.383.200 | 1.664.512 |

BKV EJENDOMME ApS**Balance 31. december 2023**

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 19.120.584 | 19.644.753 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>19.120.584</u> | <u>19.644.753</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>19.120.584</u> | <u>19.644.753</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>2.297.489</u> | <u>1.228.072</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>2.297.489</u> | <u>1.228.072</u> |
| Aktiver | | <u>21.418.073</u> | <u>20.872.825</u> |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 7.092.575 | 6.709.375 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Egenkapital | | 8.217.575 | 7.834.375 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 1.162.414 | 1.076.460 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.162.414 | 1.076.460 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.086.445 | 7.278.882 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.032.175 | 2.120.600 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 10.118.620 | 9.399.482 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 1.219.174 | 1.222.588 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 20.000 | 12.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 575.818 |
| Selskabsskat | | 304.150 | 383.504 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 376.140 | 368.598 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.919.464 | 2.562.508 |
| Gældsforpligtelser | | 12.038.084 | 11.961.990 |
| Passiver | | 21.418.073 | 20.872.825 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |

BKV EJENDOMME ApS

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | Udbytte for regnskabs- året | I alt |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01-01-2023 | 125.000 | 6.709.375 | 1.000.000 | 7.834.375 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -1.000.000 | -1.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 383.200 | 1.000.000 | 1.383.200 |
| Egenkapital 31-12-2023 | 125.000 | 7.092.575 | 1.000.000 | 8.217.575 |

Noter

| | 2023 | 2022 | |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Personalemkostninger | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> | |
| 2. Skat af årets resultat | | | |
| Skat af årets resultat | 304.150 | 383.504 | |
| Udskudt skat af årets resultat | 85.954 | 85.976 | |
| | <u>390.104</u> | <u>469.480</u> | |
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.086.445 | 1.219.174 | 1.970.566 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.032.175 | 0 | 3.032.175 |
| | <u>10.118.620</u> | <u>1.219.174</u> | <u>5.002.741</u> |

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for BKV Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er i ejendommen Boulevarden 58, Vejle et realkreditpantebrev med en restgæld på t.kr. 4.600 til Nykredit. Der er i ejendommen Hedegårdsvej 2, Billund et realkreditpantebrev med en restgæld på t.kr. 2.705 til Totalkredit. Den regnskabsmæssige værdi på ejendommene udgør t.kr. 19.121.