

LILLY JEPPESEN  
CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN  
CVR NR. 35 07 11 99

## B. K. Ejendomme ApS

Bjerne Langgyde 1  
5600 Faaborg

CVR-nr. 37 03 12 32

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. november 2023

---

Brian Linde Kraft  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for B. K. 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 13. november 2023

### Direktion

Brian Linde Kraft

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejeren i B. K. Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for B. K. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 13. november 2023

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

B. K. Ejendomme ApS  
Bjerne Langgyde 1  
5600 Faaborg

CVR-nr.: 37 03 12 32

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 21. august 2015

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

### Direktion

Brian Linde Kraft

### Revisor

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

### Pengeinstitut

Danske Bank

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering, køb, salg og administration af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 75.694, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 483.949.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B. K. Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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 rentekomkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af forpligtelser 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 og 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.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0-92 %



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>160.359</b>	<b>151.164</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-10.962	-9.563
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>149.397</b>	<b>141.601</b>
Finansielle omkostninger		-55.413	-57.008
<b>Resultat før skat</b>		<b>93.984</b>	<b>84.593</b>
Skat af årets resultat		-18.290	-16.090
<b>Årets resultat</b>		<b><u>75.694</u></b>	<b><u>68.503</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		75.694	68.503
		<b><u>75.694</u></b>	<b><u>68.503</u></b>

**BALANCE 30. JUNI**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.511.425	2.453.410
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.492	19.761
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.525.917</u></b>	<b><u>2.473.171</u></b>
Andre tilgodehavender		51.280	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>51.280</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.577.197</u></b>	<b><u>2.473.171</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.752	3.451
Andre tilgodehavender		4.233	1.594
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.985</u></b>	<b><u>5.045</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>110.138</u></b>	<b><u>163.202</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>116.123</u></b>	<b><u>168.247</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.693.320</u></b>	<b><u>2.641.418</u></b>

**BALANCE 30. JUNI**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		433.949	358.255
<b>Egenkapital</b>		<b><u>483.949</u></b>	<b><u>408.255</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.237	2.042
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.237</u></b>	<b><u>2.042</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.448.000	1.504.329
Selskabsdeltagere og ledelse		597.064	572.652
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b><u>2.045.064</u></b>	<b><u>2.076.981</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	58.178	57.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Selskabsskat		14.992	16.896
Anden gæld		81.900	71.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>163.070</u></b>	<b><u>154.140</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.208.134</u></b>	<b><u>2.231.121</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.693.320</u></b>	<b><u>2.641.418</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	358.255	408.255
Årets resultat	0	75.694	75.694
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>433.949</u></b>	<b><u>483.949</u></b>

**NOTER****1 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.562.273	1.506.178	58.178	1.279.127
Selskabsdeltagere og ledelse	572.652	597.064	0	0
	<b>2.134.925</b>	<b>2.103.242</b>	<b>58.178</b>	<b>1.279.127</b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.550.718, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør kr. 2.511.425.

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.

## Brian Linde Kraft

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Linde Kraft

Direktør

ID: bdee1c8c-eb22-48f3-9a15-7efa51f2dfff

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2023 kl.: 17:57:47

Underskrevet med MitID



## Brian Linde Kraft

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Linde Kraft

Dirigent

ID: bdee1c8c-eb22-48f3-9a15-7efa51f2dfff

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2023 kl.: 17:57:47

Underskrevet med MitID



## Lilly Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lilly Jeppesen

Revisor

ID: a597723a-5e54-46cd-a547-023c311644db

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2023 kl.: 18:29:21

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: da3e43xpQZW/251199991

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).