



## BKKJ Ejendomme ApS

Ankjær 321  
8300 Odder  
CVR-nr. 37037346

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.05.2020

---

**Brian Westergaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

BKKJ Ejendomme ApS

Ankjær 321

8300 Odder

CVR-nr.: 37037346

Hjemsted: Odder

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Brian Westergaard, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for BKKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 13.05.2020

**Direktion**

**Brian Westergaard**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i BKKJ Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BKKJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 13.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Klaus Tvede-Jensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i, samt udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 12 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabets aktivitet består af udlejning af boligudlejningsejendomme og udlejning af ejendom til daginstitution. Udbruddet af COVID-19, Coronavirus, medfører en naturlig øget usikkerhed omkring den økonomiske udvikling i samfundet, herunder værdiansættelse af fast ejendom mv.

Udbruddet og spredningen af COVID-19, Coronavirus, har ikke, på tidspunktet for årsrapporten aflæggelse, haft væsentlig indflydelse på selskabets drift og finansielle stilling og forventes ikke at få det.

Selskabets lejersituation er uændret ejendomme er optaget til kostpris, hvor det vurderes at de bogførte værdier er af en størrelse, hvor der skal ske markant forringelse i markedsvilkårene før et nedskrivningsbehov materialisere sig.

Der er herudover fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>110.272</b>	<b>115.430</b>
Af- og nedskrivninger		(52.038)	(23.707)
<b>Driftsresultat</b>		<b>58.234</b>	<b>91.723</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(20.923)	(21.425)
Andre finansielle omkostninger		(20.555)	(43.257)
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.756</b>	<b>27.041</b>
Skat af årets resultat	1	(4.578)	(5.671)
<b>Årets resultat</b>		<b>12.178</b>	<b>21.370</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		12.178	21.370
<b>Resultatdisponering</b>		<b>12.178</b>	<b>21.370</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		3.540.926	2.695.721
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>3.540.926</b>	<b>2.695.721</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.540.926</b>	<b>2.695.721</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	14.329
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>14.329</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.063</b>	<b>56.424</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.063</b>	<b>70.753</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.576.989</b>	<b>2.766.474</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.439.067	1.426.889
<b>Egenkapital</b>		<b>1.489.067</b>	<b>1.476.889</b>
Udskudt skat		22.000	20.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.000</b>	<b>20.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		602.462	633.336
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>602.462</b>	<b>633.336</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	30.875	30.367
Bankgæld		434.949	136.888
Deposita		120.950	51.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		841.868	385.274
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.578	0
Periodeafgrænsningsposter		12.240	11.970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.463.460</b>	<b>636.249</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.065.922</b>	<b>1.269.585</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.576.989</b>	<b>2.766.474</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.426.889	1.476.889
Årets resultat	0	12.178	12.178
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.439.067</b>	<b>1.489.067</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	2.578	(14.329)
Ændring af udskudt skat	2.000	20.000
	<b>4.578</b>	<b>5.671</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.755.297
Tilgange	897.243
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.652.540</b>
Af- og nedskrivninger primo	(59.576)
Årets afskrivninger	(52.038)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(111.614)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.540.926</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	30.875	30.367	602.462	473.709
	<b>30.875</b>	<b>30.367</b>	<b>602.462</b>	<b>473.709</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BKKJ Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme stillet pant på i alt 30 t.kr. overfor ejerforeningen

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.657 t.kr. pr. 31.12.2019

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut har selskabet stillet pant på i alt 700 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme overfor realkreditinstitutter udgør 1.884 t.kr. pr. 31.12.2019

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse har selskabet stillet efterfølgende pant sikret ved ejerpantebrev i ejendomme på i alt 600 t.kr., til sikkerhed for gæld på 435 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme overfor bankforbindelse udgør 1.884 t.kr. pr. 31.12.2019

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer og indretning i udlejede ejendomme	20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skatte-mæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.