

BK Property Group ApS

Haslegårdvej 8, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 39 66 35 62

Årsrapport for 2020

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2021

Jesper Grove Bang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for BK Property Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 9. marts 2021

Direktionen

Jesper Grove Bang

Bestyrelse

Søren Kjellerup Jensen
Formand

Hans Henrik Højrup Bondegaard

Jesper Grove Bang

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BK Property Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BK Property Group ApS for regnskabsåret 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 9. marts 2021

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	BK Property Group ApS Haslegårdvej 8 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 39 66 35 62
	Stiftet: 13. juni 2018
	Hjemstedskommune: Aarhus V
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Søren Kjellerup Jensen Hans Henrik Højrup Bondegaard Jesper Grove Bang
Direktionen	Jesper Grove Bang
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i ejendomsudvikling og hermed beslægtet virksomhed, enten direkte eller via datterselskaber.

Udviklingen i regnskabsåret

BK Property Group ApS og det 100% ejet datterselskab Vores Ejendomme ApS er med virkning pr. 1. januar 2020 fusioneret ved en straksfusion. Sammenligningstallende er tilpasset.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttotab		-30.449	45.640
Andre driftsomkostninger		-411.168	227.124
Dagsregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-120.000</u>
Resultat af primær drift		-441.617	152.764
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.499.566	841.758
Finansielle indtægter	1	878.354	111.635
Finansielle omkostninger	2	<u>-477.699</u>	<u>-423.638</u>
Resultat før skat		2.458.604	682.519
Skat af årets resultat	3	<u>-79.945</u>	<u>16.422</u>
Årets resultat		<u>2.378.659</u>	<u>698.941</u>
Der foreslås fordelt således:			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.924.026	674.835
Overført resultat		<u>-1.545.367</u>	<u>24.106</u>
		<u>2.378.659</u>	<u>698.941</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		0	3.980.000
Materielle anlægsaktiver	4	0	3.980.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.749.398	12.928.268
Finansielle anlægsaktiver		13.749.398	12.928.268
Anlægsaktiver		13.749.398	16.908.268
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		7.912.947	3.154.477
Udsudte skatteaktiver	5	0	11.399
Andre tilgodehavender		1.071.355	4.103.733
Periodeafgrænsningsposter		194.461	128.430
Tilgodehavender		9.178.763	7.398.039
Likvide beholdninger		13.175	642.692
Omsætningsaktiver		9.191.938	8.040.731
Aktiver		22.941.336	24.948.999

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.602.550	3.678.524
Overført resultat		5.469.596	7.014.963
Egenkapital		13.572.146	11.193.487
Hensættelse til udskudt skat	6	78.004	0
Hensatte forpligtelser		78.004	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.466.907
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.773.967	2.773.967
Anden gæld		0	988.302
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.773.967	5.229.176
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		0	542.400
Kreditinstitutter		592	3.880.367
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.185.754	3.534.351
Selskabsskat		0	6.864
Anden gæld		330.873	562.354
Kortfristede gældsforpligtelser		6.517.219	8.526.336
Gældsforpligtelser		9.291.186	13.755.512
Passiver		22.941.336	24.948.999
Eventualforpligtelser	8		
Særlige poster	9		

Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	3.678.524	7.014.963	11.193.487
Årets resultat	0	3.924.026	-1.545.367	2.378.659
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>7.602.550</u>	<u>5.469.596</u>	<u>13.572.146</u>

Noter til årsrapporten

	2020 DKK	2019 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	378.354	111.635
Andre finansielle indtægter	500.000	0
	<u>878.354</u>	<u>111.635</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	148.147	65.708
Andre finansielle omkostninger	329.552	357.930
	<u>477.699</u>	<u>423.638</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	54.643	5.728
Regulering af udskudt skat	78.004	1.071
Skat (Vores Ejendomme ApS)	-52.702	-23.221
	<u>79.945</u>	<u>-16.422</u>

4 Materielle anlægsaktiver

5 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver.

6 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår tilgodehavender og skattemæssigt underskud.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter til årsrapporten

9 Særlige poster

Der er fra BK Property ApS givet gældseftergivelse på TDKK 2.563.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for BK Property Group ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Selskabet er sambeskattet med de danske concernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

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. Brugstid og restværdi udgør:

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme består af 7 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2005 - 2015. Alle ejendomme er beboelsesejendomme med ganske få erhvervslejemål.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte fra tilknyttede virksomheder, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den pågældende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende positiv forskelsværdi (koncerngoodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ koncerngoodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Regnskabspraksis

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har selskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans Henrik Bondegaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:31501083-RID:65735991

IP: 195.5.xxx.xxx

2021-03-09 16:07:07Z

NEM ID 

Jesper Grove Bang

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-958318391413

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-03-10 09:26:44Z

NEM ID 

Jesper Grove Bang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-958318391413

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-03-10 09:27:41Z

NEM ID 

Søren Kjellerup

Bestyrelsesformand

Serienummer: CVR:39663562-RID:89271228

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-03-10 11:09:30Z

NEM ID 

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:56972624

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-03-10 14:36:39Z

NEM ID 

Jesper Grove Bang

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-958318391413

IP: 93.241.xxx.xxx

2021-03-10 16:23:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N7H08-2WUFU-N61NX-AXBIK-SAUFA-EV8WQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>