

**BK Ejendomsinvest ApS**

**Skippervænget 101  
6710 Esbjerg V**

**CVR-nr. 41638044**

**Årsrapport**

**2. september 2020 - 28. februar 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. august 2022

---

Mikkel Barslund Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger 3

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 4

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning 5

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 2. september 2020 - 28. februar 2022 8

Balance 28. februar 2022 9

Noter 11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

BK Ejendomsinvest ApS  
Skippervænget 101  
6710 Esbjerg V

CVR-nr: 41638044

Stiftelsesdato: 1. september 2020

Direktion: Mikkel Barlund Nielsen  
Jeppe Korsgaard Kristensen

Regnskabsår: 2. september - 28. februar

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. september 2020 - 28. februar 2022 for BK Ejendomsinvest 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. 28. februar 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. september 2020 - 28. februar 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Esbjerg V, den 17. august 2022

### Direktion

Mikkel Barslund Nielsen  
Adm. Direktør

Jeppé Korsgaard Kristensen  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og eje fast ejendom med henblik på udlejning samt andet beslægtet formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 42.052, og selskabets balance pr. 28. februar 2022 udviser en egenkapital på kr. 542.052.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der besluttet en kapitalforhøjelse af selskabskapitalen til pålydende 502 t.kr

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Dette er virksomhedens første regnskabsår.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

## 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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og renteomkostninger.

### 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

## **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## **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.

## **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 2. september 2020 - 28. februar 2022

	Note	2021
		kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>288.685</b>
Andre driftsomkostninger		-118.672
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>170.013</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-115.157
<b>Resultat før skat</b>		<b>54.856</b>
Skat af årets resultat		-12.804
<b>Årets resultat</b>		<b>42.052</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		42.052
		<b>42.052</b>



## Balance 28. februar 2022

	<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>Aktiver</b>		kr.
Investeringsejendomme		2.838.841
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.838.841</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.838.841</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.838.841</u></u>

## Balance 28. februar 2022

	Note	2021
		kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		42.052
<b>Egenkapital</b>		<b>542.052</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.688.121
<b>Langfristet gæld</b>	<b>2</b>	<b>1.688.121</b>
Kortfristet gæld til banker		508.623
Skyldig skat		12.804
Anden gæld		87.241
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>608.668</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.296.789</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.838.841</b>

## Noter

2021

kr.

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

0

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	0	1.688.121	1.446.819
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>1.688.121</b>	<b>1.446.819</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til långiver, 1.688 t.kr er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 28. februar 2022 udgør 2.839 t.kr

Der er pant i investeringsejendomme for 2.414 t.kr



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-775124135482

Mikkel Barslund Nielsen  
Adm. Direktør

17-08-2022 16:05

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-761298880767

Jeppe Korsgaard Kristensen  
Direktør

17-08-2022 19:07

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-775124135482

Mikkel Barslund Nielsen  
Dirigent

17-08-2022 21:43

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 16f055b0-e9e2-4bfe-ada9-2ca25434861a



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.  
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

Årsrapport 2021 BK Ejendomsinvest ApS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2022-08-17 15:58 Underskriftsprocessen er startet  
2022-08-17 15:58 Underskriftsprocessen er startet  
2022-08-17 15:58 En besked er sendt til Jeppe Korsgaard Kristensen  
2022-08-17 15:58 En besked er sendt til Mikkel Barslund Nielsen  
2022-08-17 15:59 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jeppe Korsgaard Kristensen  
2022-08-17 16:04 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Mikkel Barslund Nielsen  
2022-08-17 16:05 Mikkel Barslund Nielsen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 BK Ejendomsinvest ApS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-775124135482)  
2022-08-17 16:05 Alle dokumenter sendt til Mikkel Barslund Nielsen er blevet underskrevet  
2022-08-17 19:07 Jeppe Korsgaard Kristensen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 BK Ejendomsinvest ApS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-761298880767)  
2022-08-17 19:07 Alle dokumenter sendt til Jeppe Korsgaard Kristensen er blevet underskrevet  
2022-08-17 19:07 Underskriftsprocessen er startet  
2022-08-17 19:07 En besked er sendt til Mikkel Barslund Nielsen  
2022-08-17 21:41 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Mikkel Barslund Nielsen  
2022-08-17 21:43 Mikkel Barslund Nielsen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 BK Ejendomsinvest ApS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-775124135482)  
2022-08-17 21:43 Alle dokumenter sendt til Mikkel Barslund Nielsen er blevet underskrevet

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo