

BKN Ejendomme ApS
Rens Bygade 2
6372 Bylderup-Bov

CVR-nr: 42 01 96 31

ÅRSRAPPORT
11. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/6 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 11. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 11. januar - 31. december 2021 for BKN Ejendomme ApS.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 11. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bylderup-Bov, den 24. juni 2022

Direktion

Bjarne Hjortlund

John Becker Schmidtke

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i BKN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BKN Ejendomme ApS for perioden 11. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Haderslev, den 24. juni 2022

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl
registreret revisor
mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BKN Ejendomme ApS Rens Bygade 2 6372 Bylderup-Bov
	CVR-nr.: 42 01 96 31 Stiftet: 11. januar 2021 Kommune: Aabenraa Regnskabsår: 11. januar - 31. december
Direktion	Bjarne Hjortlund John Becker Schmidtke
Revisor	CKF Revision ApS Godkendt revisionsfirma Norgesvej 51A 6100 Haderslev
Ejerforhold	BJHJ Holding ApS, Vestergade 52, 6510 Gram Johnbs Holding ApS, Rens Bygade 2, 6372 Bylderup-Bov
Væsentligste aktivitet	Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom samt anden formueforvaltning efter direktionens skøn

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets 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 kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
11. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021
BRUTTORESULTAT	183.082
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-33.840
DRIFTSRESULTAT	149.242
Andre finansielle omkostninger	-76.794
RESULTAT FØR SKAT	72.448
3 Skat af årets resultat	-12.672
ÅRETS RESULTAT	59.776
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	59.776
DISPONERET I ALT	59.776

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021
Grunde og bygninger.....	2.131.360
Materielle anlægsaktiver	2.131.360
ANLÆGSAKTIVER	2.131.360
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	4.500
Tilgodehavender	4.500
Likvide beholdninger	26.234
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	30.734
AKTIVER.....	2.162.094

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	59.776
EGENKAPITAL	99.776
Hensættelse til udskudt skat	220
HENSATTE FORPLIGTELSE	220
Prioritetsgæld	1.164.698
Kreditinstitutter	194.122
Deposita	40.500
Gæld til associerede virksomheder	462.149
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.861.469
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	169.597
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500
Selskabsskat	12.987
Anden gæld	10.545
Kortfristede gældsforpligtelser	200.629
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.062.098
PASSIVER	2.162.094
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021
Kontant kapitaludvidelse.....	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000
Årets resultat.....	59.776
Overført resultat ultimo	59.776
EGENKAPITAL.....	99.776

NOTER

	2021
1 Antal personer beskæftiget	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	2
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	
Bygninger.....	33.840
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	33.840
3 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets resultat	12.452
Regulering af udskudt skat	220
Skat af årets resultat i alt	12.672

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	1.222.563	57.865	940.600
Kreditinstitutter.....	305.854	111.732	0
Deposita	40.500	0	0
Gæld til associerede virksomheder	462.149	0	0
	<u>2.031.066</u>	<u>169.597</u>	<u>940.600</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.244.898 kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger som er bogført til en værdi pr. 31. december 2021 på 2.131.360 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for BKN Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar 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 forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	1.037 tkr.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.”

John Becker Schmidtke (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: bee67c00-6b78-41d3-95d4-281e3a396b2b

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-06-27 18:46:51 UTC



Bjarne Hjortlund (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-353507420316

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-28 17:18:44 UTC

NEM ID

Carsten Feidenhansl (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31782139-RID:53950007

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-28 17:21:46 UTC

NEM ID

Bjarne Hjortlund (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-353507420316

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-28 17:25:42 UTC

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: BTBQW-KD5FC-66MYX-MITL2-XX01H-02EMK

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>