

BKN Ejendomme ApS  
Rens Bygade 2  
6372 Bylderup-Bov

CVR-nr: 42 01 96 31

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/6 2023

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bylderup-Bov, den 14. juni 2023

### 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 1. januar - 31. december 2022 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 14. juni 2023

CKF Revision ApS  
Godkendt revisionsfirma  
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl  
registreret revisor  
mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	BKN Ejendomme ApS Rens Bygade 2 6372 Bylderup-Bov
	CVR-nr.: 42 01 96 31 Stiftet: 11. januar 2021 Kommune: Aabenraa Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bjarne Hjortlund John Becker Schmidtke
<b>Revisor</b>	CKF Revision ApS Godkendt revisionsfirma Norgesvej 51A 6100 Haderslev
<b>Ejerforhold</b>	BJHJ Holding ApS, Vestergade 52, 6510 Gram Johnbs Holding ApS, Rens Bygade 2, 6372 Bylderup-Bov
<b>Væsentligste aktivitet</b>	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 som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>404.551</b>	<b>184</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-45.120	-34
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>359.431</b>	<b>150</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-55.515	-78
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>303.916</b>	<b>72</b>
3 Skat af årets resultat .....	-67.701	-12
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>236.215</b>	<b>60</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	236.215	60
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>236.215</b>	<b>60</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	2.086.240	2.131
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.086.240</b>	<b>2.131</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.086.240</b>	<b>2.131</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	18.500	5
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>18.500</b>	<b>5</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>225.790</b>	<b>27</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>244.290</b>	<b>32</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>2.330.530</b>	<b>2.163</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	40.000	40
Overført resultat .....	295.991	60
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>335.991</b>	<b>100</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.933	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.933</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	1.105.601	1.164
Kreditinstitutter .....	77.097	194
Deposita .....	60.250	41
Gæld til associerede virksomheder .....	476.206	462
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.719.154</b>	<b>1.861</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	174.567	170
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000	8
Selskabsskat .....	77.186	13
Anden gæld .....	5.699	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>272.452</b>	<b>202</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.991.606</b>	<b>2.063</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>2.330.530</b>	<b>2.163</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	40.000	0
Kontant kapitaludvidelse.....	0	40
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overført resultat, primo.....	59.776	0
Årets resultat.....	236.215	60
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>295.991</b>	<b>60</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>335.991</b>	<b>100</b>

## NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	2	2
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger.....	45.120	34
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>45.120</b>	<b>34</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	64.988	12
Regulering af udskudt skat .....	2.713	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>67.701</b>	<b>12</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.222.563	1.164.076	58.475	877.100
Kreditinstitutter .....	305.854	193.189	116.092	0
Deposita .....	40.500	60.250	0	60.250
Gæld associerede virksomheder	462.149	476.206	0	0
	<b>2.031.066</b>	<b>1.893.721</b>	<b>174.567</b>	<b>937.350</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.164 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger som er bogført til en værdi pr. 31. december 2022 på 2.086 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for BKN Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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. Aktivet 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 driftsmkostninger.

**Tilgodehavender**

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

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

**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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

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

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

## John Becker Schmidtke

Direktør

Serienummer: b6e67c00-6b78-41d3-95d4-281e3a396b2b

IP: 46.246.xxx.xxx

2023-06-16 14:35:47 UTC



## Bjarne Hjortlund

Direktør

Serienummer: a83f5e2d-2a16-49cc-a80e-f37f45aa891a

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-06-27 09:17:50 UTC



## Carsten Feidenhansl

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31782139-RID:53950007

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-06-27 09:18:34 UTC



## Bjarne Hjortlund

Dirigent

Serienummer: a83f5e2d-2a16-49cc-a80e-f37f45aa891a

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-06-27 09:23:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZEETT-WTJ2I-F3M25-A83VX-AHWUY-7KOYA

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>