

## **BK Ejendomme Odense ApS**

**Hedebovej 71, 5474 Veflinge**

**CVR-nr. 29 30 68 93**

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 14. juni 2022



---

Bo Klewe  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                         | Side |
|---------------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |      |
| Ledespåtegning                                          | 1    |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                            |      |
| Selskabsoplysninger                                     | 4    |
| Ledelsesberetning                                       | 5    |
| <br><b>Årsregnskab</b>                                  |      |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december              | 6    |
| Balance 31. december                                    | 7    |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9    |
| Noter                                                   | 10   |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for BK Ejendomme Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. juni 2022

**Direktion**



Bo Klewe

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i BK Ejendomme Odense ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BK Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Odense, den 8. juni 2022

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Peter Ørnfeldt Thomsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne6513

## Selskabsoplysninger

Selskabet BK Ejendomme Odense ApS  
Hedebovej 71  
5474 Veflinge  
CVR-nr.: 29 30 68 93  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Hjemsted: Nordfyns Kommune

Direktion Bo Klewe

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsbesiddelse og ejendomsudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 142.833, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.972.613.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | Note | 2021<br>kr.     | 2020<br>t.kr. |
|-------------------------------------------------------------------|------|-----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>460.654</b>  | <b>805</b>    |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -244.137        | -227          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>216.517</b>  | <b>578</b>    |
| Finansielle omkostninger                                          | 2    | -399.442        | -485          |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>-182.925</b> | <b>93</b>     |
| Skat af årets resultat                                            | 3    | 40.092          | 3             |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>-142.833</b> | <b>96</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                 |               |
| Overført resultat                                                 |      | -142.833        | 96            |
|                                                                   |      | <b>-142.833</b> | <b>96</b>     |

## Balance 31. december

|                                         | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>t.kr. |
|-----------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                          |      |                   |               |
| Grunde og bygninger                     |      | 21.471.446        | 21.653        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 41.282            | 48            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 4    | <b>21.512.728</b> | <b>21.701</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |      | <b>21.512.728</b> | <b>21.701</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 352.314           | 327           |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag     |      | 42.092            | 0             |
| Periodeafgrænsningsposter               |      | 0                 | 13            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>394.406</b>    | <b>340</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>24.961</b>     | <b>4</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |      | <b>419.367</b>    | <b>344</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |      | <b>21.932.095</b> | <b>22.045</b> |

## Balance 31. december

|                                                    | Note     | 2021<br>kr.       | 2020<br>t.kr. |
|----------------------------------------------------|----------|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |          |                   |               |
| Virksomhedskapital                                 |          | 125.000           | 125           |
| Reserve for opskrivninger                          |          | 2.789.165         | 2.832         |
| Overført resultat                                  |          | 4.058.448         | 1.359         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |          | <b>6.972.613</b>  | <b>4.316</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |          | 1.518.000         | 1.516         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |          | <b>1.518.000</b>  | <b>1.516</b>  |
| Banker                                             |          | 1.261.523         | 1.461         |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |          | 10.506.613        | 10.850        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>5</b> | <b>11.768.136</b> | <b>12.311</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5        | 600.000           | 600           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |          | 27.000            | 27            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |          | 711.397           | 2.816         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |          | 30.104            | 72            |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |          | 0                 | 155           |
| Anden gæld                                         |          | 304.845           | 232           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |          | <b>1.673.346</b>  | <b>3.902</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |          | <b>13.441.482</b> | <b>16.213</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |          | <b>21.932.095</b> | <b>22.045</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 6        |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7        |                   |               |

## Egenkapitalopgørelse

|                                        | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for op-<br>skrivninger | Overført<br>resultat | I alt            |
|----------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|
|                                        | kr.                     | kr.                            | kr.                  | kr.              |
| Egenkapital 1. januar                  | 125.000                 | 2.831.907                      | 1.358.539            | 4.315.446        |
| Opløsning af tidligere års opskrivning | 0                       | -42.742                        | 42.742               | 0                |
| Årets resultat                         | 0                       | 0                              | -142.833             | -142.833         |
| Tilskud fra koncern                    | 0                       | 0                              | 2.800.000            | 2.800.000        |
| <b>Egenkapital 31. december</b>        | <b>125.000</b>          | <b>2.789.165</b>               | <b>4.058.448</b>     | <b>6.972.613</b> |

## Noter

|                                                   | 2021<br>kr.    | 2020<br>t.kr. |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                |               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | 0              | 0             |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                |               |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 126.093        | 122           |
| Andre finansielle omkostninger                    | 273.349        | 363           |
|                                                   | <b>399.442</b> | <b>485</b>    |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                |               |
| Årets aktuelle skat                               | -42.092        | 155           |
| Årets udskudte skat                               | 2.000          | -158          |
|                                                   | <b>-40.092</b> | <b>-3</b>     |

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

|                                           | Grunde og byg-<br>ninger<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 19.265.980                      | 207.673                                              |
| Tilgang i årets løb                       | 55.007                          | 0                                                    |
| Kostpris 31. december                     | 19.320.987                      | 207.673                                              |
| Opskrivninger 1. januar                   | 4.479.816                       | 0                                                    |
| Opskrivninger 31. december                | 4.479.816                       | 0                                                    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar           | 2.092.015                       | 159.596                                              |
| Årets afskrivninger                       | 237.342                         | 6.795                                                |
| Af- og nedskrivninger 31. december        | 2.329.357                       | 166.391                                              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>21.471.446</b>               | <b>41.282</b>                                        |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar<br>kr. | Gæld<br>31. december<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Banker                         | 1.711.377                | 1.511.523                   | 250.000                   | 453.000                       |
| Gæld til realkreditinstitutter | 11.199.701               | 10.856.613                  | 350.000                   | 9.336.000                     |
|                                | <b>12.911.078</b>        | <b>12.368.136</b>           | <b>600.000</b>            | <b>9.789.000</b>              |

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BK Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, t.kr. 10.979, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 21.471.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.468 til sikkerhed for banken. Der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør t.kr. 21.471.

Der er stillet garanti for DLR, t.kr. 842 pr. 31.12.2021.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BK Ejendomme Odense ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

|                                         | Brugstid |
|-----------------------------------------|----------|
| Bygninger                               | 75 år    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.