



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

BSK EJENDOMME APS
TIMIANVEJ 5, KIRKENDRUP, 5270 ODENSE N
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2017 - 31. MAJ 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. oktober 2018

Steen Melanchtlon Knudsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2017 - 31. maj 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BSK Ejendomme ApS Timianvej 5 Kirkendrup 5270 Odense N
	E-mail: vvs@knudsenvvs.dk
	CVR-nr.: 30 51 93 02
	Stiftet: 17. december 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juni 2017 - 31. maj 2018
Direktion	Steen Melanchthon Knudsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for BSK Ejendomme 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. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. oktober 2018

Direktion:

Steen Melanchthon Knudsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i BSK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BSK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Odense, den 26. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af bolig- og erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for regnskabsåret 2017/18 realiseret et overskud på 19 tkr. mod et overskud i 2016/17 på 43 tkr.

Det er fortsat ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres ved egen indtjening over de kommende år i forbindelse med påtænkt udvikling af ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør -472 tkr. i 2017/18 mod -491 tkr. i 2016/17. For 2018/19 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på ca. 125 tkr. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser ekskl. deposita og lån hos tilknyttede virksomhed, hvorpå der ikke skal afvikles i 2018/19 udgør 23 tkr. Endvidere udgør selskabets likvider 155 tkr. pr. 31. maj 2018.

Langfristet lån til realkreditinstitut er afdragsfri indtil 1. oktober 2020, og gæld til tilknyttede virksomheder er afdragsfri som minimum til regnskabsåret 2019/20.

Det er således ledelsens vurdering, at selskabets likvide beredskab er tilstrækkeligt, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		146.816	190.138
Af- og nedskrivninger.....		-55.265	-63.233
DRIFTSRESULTAT		91.551	126.905
Andre finansielle indtægter.....		0	1.818
Andre finansielle omkostninger.....	1	-73.404	-86.081
RESULTAT FØR SKAT		18.147	42.642
Skat af årets resultat.....	2	1.043	0
ÅRETS RESULTAT		19.190	42.642
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		19.190	42.642
I ALT		19.190	42.642

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		2.693.029	2.748.294
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.693.029	2.748.294
ANLÆGSAKTIVER.....		2.693.029	2.748.294
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.043	3.089
Periodeafgrænsningsposter.....		7.028	7.738
Tilgodehavender.....		8.071	10.827
Likvide beholdninger.....		155.473	77.479
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		163.544	88.306
AKTIVER.....		2.856.573	2.836.600
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-597.010	-616.201
EGENKAPITAL.....	4	-472.010	-491.201
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.978.425	1.978.425
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.234.511	1.234.720
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.212.936	3.213.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.000	7.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.018	9.018
Anden gæld.....		99.629	98.638
Kortfristede gældsforpligtelser.....		115.647	114.656
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.328.583	3.327.801
PASSIVER.....		2.856.573	2.836.600
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Tilknyttede virksomheder.....	47.600	44.521		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	25.804	41.560		
	73.404	86.081		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-1.043	0		
	-1.043	0		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juni 2017.....		3.341.572		
Kostpris 31. maj 2018.....		3.341.572		
Af- og nedskrivninger 1. juni 2017.....		593.278		
Årets afskrivninger		55.265		
Af- og nedskrivninger 31. maj 2018.....		648.543		
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2018.....		2.693.029		
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. juni 2017.....	125.000	-616.200	-491.200	
Forslag til årets resultatdisponering.....		19.190	19.190	
Egenkapital 31. maj 2018.....	125.000	-597.010	-472.010	
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/6 2017 gæld i alt	31/5 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.978.425	1.978.425	0	1.664.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.	1.234.720	1.234.511	0	1.234.511
	3.213.145	3.212.936	0	2.898.511

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualaktiver**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 141 tkr., som ikke er i balancen, idet det er usikkert, hvornår selskabet i givet fald vil kunne udnytte dette.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig eller tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for VVS-Installatør H. Knudsen og Søn ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 2.002 tkr. i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev, nom. 1.000 tkr. i grunde og bygninger.

Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør 2.693 tkr. pr. 31. maj 2018.

Usikkerhed ved going concern**8**

Selskabets egenkapital udgør -472 tkr. i 2017/18 mod -491 tkr. i 2016/17. For 2018/19 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på ca. 125 tkr. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser ekskl. deposita og lån hos tilknyttede virksomhed, hvorpå der ikke skal afvikles i 2018/19 udgør 23 tkr. Endvidere udgør selskabets likvider 155 tkr. pr. 31. maj 2018.

Langfristet lån til realkreditinstitut er afdragsfri indtil 1. oktober 2020, og gæld til tilknyttede virksomheder er afdragsfri som minimum til regnskabsåret 2019/20.

Det er således ledelsens vurdering, at selskabets likvide beredskab er tilstrækkeligt, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Medarbejderforhold**9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016/17: 1)

Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSK Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Omkostningerne omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre investeringsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0-50 %
Andre investeringsaktiver.....	10 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.