



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, 5270 ODENSE N**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JUNI 2016 - 31. MAJ 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. november 2017

---

Steen Melanchtlon Knudsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BSK Ejendomme ApS Timianvej 5 5270 Odense N
	CVR-nr.: 30 51 93 02
	Stiftet: 17. december 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juni 2016 - 31. maj 2017
<b>Direktion</b>	Steen Melanchthon Knudsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2016 - 31. maj 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

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 6. november 2017

Direktion:

---

Steen Melanchthon Knudsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i BSK Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BSK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 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 6. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af bolig- og erhvervsjendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for regnskabsåret 2016/17 realiseret et overskud på 43 tkr. mod et overskud i 2015/16 på 4 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 -491 tkr. i 2016/17 mod -534 tkr. i 2015/16. For 2017/18 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på ca. 100 tkr., som er på niveau med det realiserede resultat i 2016/17. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser ekskl. deposita og lån hos tilknyttede virksomhed, hvorpå der ikke skal afvikles i 2017/18 udgør 21 tkr. Endvidere udgør selskabets likvider 77 tkr. pr. 31. maj 2017.

Langfristet lån til realkreditinstitut er afdragsfri indtil 1. oktober 2020, og gæld til tilknyttede virksomheder er afdragsfri som minimum til regnskabsåret 2018/19.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>190.138</b>	<b>195.269</b>
Af- og nedskrivninger.....		-63.233	-63.233
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>126.905</b>	<b>132.036</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.818	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-86.081	-131.155
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>42.642</b>	<b>881</b>
Skat af årets resultat.....	2	0	3.089
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>42.642</b>	<b>3.970</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		42.642	3.970
<b>I ALT</b> .....		<b>42.642</b>	<b>3.970</b>

## BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		2.748.294	2.811.527
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.748.294</b>	<b>2.811.527</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.748.294</b>	<b>2.811.527</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		3.089	3.089
Periodeafgrænsningsposter.....		4.771	7.443
Tilgodehavender.....		7.860	10.532
Likvide beholdninger.....		77.479	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>85.339</b>	<b>10.532</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.833.633</b>	<b>2.822.059</b>



## BALANCE 31. MAJ

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-616.201	-658.843
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-491.201</b>	<b>-533.843</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.978.425	1.978.425
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.234.720	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.213.145</b>	<b>1.978.425</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.266.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	5.219
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.018	9.018
Anden gæld.....		102.671	96.967
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>111.689</b>	<b>1.377.477</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.324.834</b>	<b>3.355.902</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.833.633</b>	<b>2.822.059</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Tilknyttede virksomheder.....	44.521	0	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	41.560	131.155		
	<b>86.081</b>	<b>131.155</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-3.089	2	
	<b>0</b>	<b>-3.089</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 1. juni 2016.....		3.341.572		
Kostpris 31. maj 2017.....		<b>3.341.572</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juni 2016.....		530.045		
Årets afskrivninger .....		63.233		
Af- og nedskrivninger 31. maj 2017.....		<b>593.278</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2017.....		<b>2.748.294</b>		
<b>Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. juni 2016.....	125.000	-658.843	-533.843	
Forslag til årets resultatdisponering.....		42.642	42.642	
Egenkapital 31. maj 2017.....	<b>125.000</b>	<b>-616.201</b>	<b>-491.201</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	1/6 2016 gæld i alt	31/5 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.978.425	1.978.425	0	1.780.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.	0	1.234.720	0	1.234.720
	<b>1.978.425</b>	<b>3.213.145</b>	<b>0</b>	<b>3.014.720</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

6

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**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. 2002 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 2.748 tk. pr. 31. maj 2017.

**Usikkerhed ved going concern**

8

Selskabets egenkapital udgør -491 tkr. i 2016/17 mod -534 tkr. i 2015/16. For 2017/18 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på ca. 100 tkr., som er på niveau med det realiserede resultat i 2016/17. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser ekskl. deposita og lån hos tilknyttede virksomhed, hvorpå der ikke skal afvikles i 2017/18 udgør 21 tkr. Endvidere udgør selskabets likvider 77 tkr. pr. 31. maj 2017.

Langfristet lån til realkreditinstitut er afdragsfri indtil 1. oktober 2020, og gæld til tilknyttede virksomheder er afdragsfri som minimum til regnskabsåret 2018/19.

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 (2015/16: 1)

Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSK Ejendomme ApS for 2016/17 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 nettosalgspris 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 acontoskatter.

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.