



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
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. oktober 2016

Steen Melanchtlon Knudsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BSK Ejendomme ApS Timianvej 5 5270 Odense N
	CVR-nr.: 30 51 93 02
	Stiftet: 17. december 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juni 2015 - 31. maj 2016
Direktion	Steen Melanchthon Knudsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2015 - 31. maj 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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 25. oktober 2016

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 2015 - 31. maj 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 25. oktober 2016

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 og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for regnskabsåret 2015/16 realiseret et overskud på 1 tkr. før skat mod et underskud i 2014/15 på 68 tkr.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSK Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 17 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 herefter:

	Brugstid	
Bygninger.....	40 år	0-50 %
Særlige installationer.....	10 år	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	

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

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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi.

Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		195.268	240.955
Af- og nedskrivninger.....		-63.232	-91.519
DRIFTSRESULTAT		132.036	149.436
Andre finansielle omkostninger.....		-131.155	-217.516
RESULTAT FØR SKAT		881	-68.080
Skat af årets resultat.....	1	3.089	0
ÅRETS RESULTAT		3.970	-68.080
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.970	-68.080
I ALT		3.970	-68.080

BALANCE 31. MAJ 2016

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		2.811.527	2.874.760
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.811.527	2.874.760
ANLÆGSAKTIVER.....		2.811.527	2.874.760
Andre tilgodehavender.....		0	4.466
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		3.089	0
Periodeafgrænsningsposter.....		7.443	5.789
Tilgodehavender.....		10.532	10.255
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.532	10.255
AKTIVER.....		2.822.059	2.885.015

BALANCE 31. MAJ 2016

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-658.843	-662.813
EGENKAPITAL.....	3	-533.843	-537.813
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.978.425	1.978.425
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.978.425	1.978.425
Gæld til pengeinstitutter.....		1.266.272	1.332.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.219	2.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.018	9.018
Anden gæld.....		96.968	100.944
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.377.477	1.444.403
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.355.902	3.422.828
PASSIVER.....		2.822.059	2.885.015
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-3.089	0	
	-3.089	0	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juni 2015.....	3.341.572	9.700	
Kostpris 31. maj 2016.....	3.341.572	9.700	
Af- og nedskrivninger 1. juni 2015.....	466.812	9.700	
Årets afskrivninger	63.233	0	
Af- og nedskrivninger 31. maj 2016.....	530.045	9.700	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2016.....	2.811.527	0	
 Egenkapital			3
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2015.....	125.000	-662.813	-537.813
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.970	3.970
Egenkapital 31. maj 2016.....	125.000	-658.843	-533.843
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/6 2015 gæld i alt	31/5 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.978.425	1.978.425	0
Låneomkostninger.....	0	0	0
	1.978.425	1.978.425	0
			1.930.425
 Eventualposter mv.			5
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet ejerpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 udgør 2.812 tkr.			