



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
SØREN ERIKSENS VEJ 7, KIRKENDRUP, 5270 ODENSE N
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2021 - 31. MAJ 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juli 2022

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 2021 - 31. maj 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BSK Ejendomme ApS Søren Eriksens Vej 7 Kirkendrup 5270 Odense N
	CVR-nr.: 30 51 93 02 Stiftet: 17. december 2007 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. juni 2021 - 31. maj 2022
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 2021 - 31. maj 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

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 28. juni 2022

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 2021 - 31. maj 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 28. juni 2022

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 erhvervsjendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for regnskabsåret 2021/22 realiseret et overskud på 75 tkr. mod et overskud i 2020/21 på 83 tkr.

Selskabet har tabt over 50% af selskabskapitalen, og det er fortsat ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres ved egen indtjening over de kommende år i forbindelse med påtænkt udvikling af ejendommen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		206.301	204.554
Af- og nedskrivninger.....		-43.027	-43.027
DRIFTSRESULTAT		163.274	161.527
Andre finansielle omkostninger.....	1	-80.300	-71.293
RESULTAT FØR SKAT		82.974	90.234
Skat af årets resultat.....	2	-7.728	-7.728
ÅRETS RESULTAT		75.246	82.506
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		75.246	82.506
I ALT		75.246	82.506

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		2.519.213	2.562.240
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.519.213	2.562.240
ANLÆGSAKTIVER.....		2.519.213	2.562.240
Periodeafgrænsningsposter.....		6.917	7.892
Tilgodehavender.....		6.917	7.892
Likvide beholdninger.....		519.433	568.519
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		526.350	576.411
AKTIVER.....		3.045.563	3.138.651
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-287.169	-362.415
EGENKAPITAL.....		-162.169	-237.415
Hensættelse til udskudt skat.....	4	17.884	10.156
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		17.884	10.156
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.617.178	1.750.840
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.294.250	1.337.280
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.911.428	3.088.120
Gæld til realkreditinstitutter.....		133.384	136.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.500	8.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.019	9.019
Anden gæld.....		127.517	124.076
Kortfristede gældsforpligtelser.....		278.420	277.790
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.189.848	3.365.910
PASSIVER.....		3.045.563	3.138.651
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Kapitalforhold	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2021.....	125.000	-362.415	-237.415
Forslag til resultatdisponering.....		75.246	75.246
Egenkapital 31. maj 2022.....	125.000	-287.169	-162.169

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	57.120	47.700	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	23.180	23.593	
	80.300	71.293	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	7.728	7.728	
	7.728	7.728	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juni 2021.....		3.341.572	
Kostpris 31. maj 2022.....		3.341.572	
Af- og nedskrivninger 1. juni 2021		779.332	
Årets afskrivninger		43.027	
Af- og nedskrivninger 31. maj 2022.....		822.359	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022.....		2.519.213	
Hensættelse til udskudt skat			4
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver.			
Beløbet specificeres således:			
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....	2.519.213	2.437.921	81.292
	2.519.213	2.437.921	81.292
Hensættelse til udskudt skat.....			17.884
		2022 kr.	2021 kr.
Udskudt skat 1. juni.....		10.156	2.428
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		7.728	7.728
Udskudt skat 31. maj.....		17.884	10.156

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/5 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.750.562	133.384	1.092.804	1.887.035	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.294.250	0	1.294.250	1.337.280	
	3.044.812	133.384	2.387.054	3.224.315	
 Eventualposter mv.					 6
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 99 tkr., som ikke er i balancen, idet det er usikkert, hvornår selskabet i givet fald vil kunne udnytte dette.					
 Eventualforpligtelser					
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 Melanchthon Holding 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 2.519 tkr. pr. 31. maj 2022.					
 Kapitalforhold					 8
Selskabet har for regnskabsåret 2021/22 realiseret et overskud på 75 tkr. mod et overskud i 2020/21 på 83 tkr.					
Selskabet har tabt over 50% af selskabskapitalen, og det er fortsat ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres ved egen indtjening over de kommende år i forbindelse med påtænkt udvikling af ejendommen.					
			2021/22	2020/21	
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	
Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSK Ejendomme ApS for 2021/22 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.