



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 2020 - 31. MAJ 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. november 2021

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 2020 - 31. maj 2021 | |
| 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 |
| | Hjemsted: Odense |
| | Regnskabsår: 1. juni 2020 - 31. maj 2021 |
| 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 2020 - 31. maj 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

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 22. oktober 2021

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 2020 - 31. maj 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 22. oktober 2021

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 2020/21 realiseret et overskud på 83 tkr. mod et overskud i 2019/20 på 60 tkr.

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 | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 204.554 | 173.814 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -43.027 | -43.652 |
| DRIFTSRESULTAT | | 161.527 | 130.162 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -71.293 | -67.372 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 90.234 | 62.790 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -7.728 | -2.428 |
| ÅRETS RESULTAT | | 82.506 | 60.362 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 82.506 | 60.362 |
| I ALT | | 82.506 | 60.362 |

BALANCE 31. MAJ

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 2.562.240 | 2.605.267 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 2.562.240 | 2.605.267 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 2.562.240 | 2.605.267 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 7.892 | 6.950 |
| Tilgodehavender..... | | 7.892 | 6.950 |
| Likvide beholdninger..... | | 568.519 | 455.410 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 576.411 | 462.360 |
| AKTIVER..... | | 3.138.651 | 3.067.627 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | | -362.415 | -444.921 |
| EGENKAPITAL..... | | -237.415 | -319.921 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 4 | 10.156 | 2.428 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 10.156 | 2.428 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.750.840 | 1.889.620 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 1.337.280 | 1.289.581 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 3.088.120 | 3.179.201 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 136.195 | 88.805 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 8.500 | 8.500 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 9.019 | 9.018 |
| Anden gæld..... | | 124.076 | 99.596 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 277.790 | 205.919 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 3.365.910 | 3.385.120 |
| PASSIVER..... | | 3.138.651 | 3.067.627 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. juni 2020..... | 125.000 | -444.921 | -319.921 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 82.506 | 82.506 |
| Egenkapital 31. maj 2021..... | 125.000 | -362.415 | -237.415 |

NOTER

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. | Note |
|---|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 47.700 | 47.600 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 23.593 | 19.772 | |
| | 71.293 | 67.372 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 7.728 | 2.428 | |
| | 7.728 | 2.428 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. juni 2020..... | | 3.341.572 | |
| Kostpris 31. maj 2021..... | | 3.341.572 | |
| Af- og nedskrivninger 1. juni 2020..... | | 736.305 | |
| Årets afskrivninger | | 43.027 | |
| Af- og nedskrivninger 31. maj 2021..... | | 779.332 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021..... | | 2.562.240 | |
| 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..... | 2.562.240 | 2.516.076 | 46.164 |
| | 2.562.240 | 2.516.076 | 46.164 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | | 10.156 |
| | | 2021 kr. | 2020 kr. |
| Udskudt skat 1. juni..... | | 2.428 | 0 |
| Årets udskudte skat i resultatopgørelsen..... | | 7.728 | 2.428 |
| Udskudt skat 31. maj..... | | 10.156 | 2.428 |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 31/5 2021 | Afdrag | Restgæld | 31/5 2020 | |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 1.887.035 | 136.195 | 1.218.608 | 1.978.425 | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 1.337.280 | 0 | 1.337.280 | 1.289.581 | |
| | 3.224.315 | 136.195 | 2.555.888 | 3.268.006 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Eventualaktiver | | | | | |
| Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 110 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 2.562 tkr. pr. 31. maj 2021. | | | | | |
| | | | 2020/21 | 2019/20 | |
| Medarbejderforhold | | | | | 8 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | 1 | 1 | |
| Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSK Ejendomme ApS for 2020/21 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 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 nettorealisationsværdi.