



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 2022 - 31. MAJ 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. december 2023

---

Steen Melanchthon 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 2022 - 31. maj 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2022 - 31. maj 2023
<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 regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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. december 2023

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 2022 - 31. maj 2023 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 6. december 2023

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 2022/23 realiseret et overskud på 48 tkr. mod et overskud i 2021/22 på 75 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>206.325</b>	<b>206.301</b>
Af- og nedskrivninger.....		-43.027	-43.027
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>163.298</b>	<b>163.274</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-107.351	-80.300
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>55.947</b>	<b>82.974</b>
Skat af årets resultat.....	2	-7.728	-7.728
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>48.219</b>	<b>75.246</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		48.219	75.246
<b>I ALT</b> .....		<b>48.219</b>	<b>75.246</b>

## BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.476.186	2.519.213
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.476.186	2.519.213
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.476.186</b>	<b>2.519.213</b>
Andre tilgodehavender.....		6.035	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.112	6.917
Tilgodehavender.....		11.147	6.917
Likvide beholdninger.....		518.793	519.433
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>529.940</b>	<b>526.350</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.006.126</b>	<b>3.045.563</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-238.950	-287.169
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-113.950</b>	<b>-162.169</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		25.612	17.884
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.612</b>	<b>17.884</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.496.727	1.617.178
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.356.162	1.294.250
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.852.889	2.911.428
Gæld til realkreditinstitutter.....		132.801	133.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.500	8.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.019	9.019
Anden gæld.....		91.255	127.517
Kortfristede gældsforpligtelser.....		241.575	278.420
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.094.464</b>	<b>3.189.848</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.006.126</b>	<b>3.045.563</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Kapitalforhold	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2022.....	125.000	-287.169	-162.169
Forslag til resultatdisponering.....		48.219	48.219
<b>Egenkapital 31. maj 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-238.950</b>	<b>-113.950</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	57.120	57.120		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	50.231	23.180		
	<b>107.351</b>	<b>80.300</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Regulering af udskudt skat.....	7.728	7.728		
	<b>7.728</b>	<b>7.728</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juni 2022.....		3.341.572		
<b>Kostpris 31. maj 2023.....</b>		<b>3.341.572</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juni 2022.....		822.359		
Årets afskrivninger .....		43.027		
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2023.....</b>		<b>865.386</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023.....</b>		<b>2.476.186</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/5 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.629.528	132.801	1.092.804	1.750.562
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.356.162	0	1.356.162	1.294.250
	<b>2.985.690</b>	<b>132.801</b>	<b>2.448.966</b>	<b>3.044.812</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 94 tkr., som ikke er indregnet i balancen, idet det er usikkert, hvornår selskabet i givet fald vil kunne udnytte dette.				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
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.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

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 2.476 tkr. pr. 31. maj 2023.

**Kapitalforhold****7**

Selskabet har for regnskabsåret 2022/23 realiseret et overskud på 48 tkr. mod et overskud i 2021/22 på 75 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.

**2022/23      2021/22****Medarbejderforhold****8**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

**1                      1**

Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSK Ejendomme ApS for 2022/23 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 af resultat

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.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.