



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BSK EJENDOMME AALBORG APS**

**C/O BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB, VISIONSVEJ 51, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. DECEMBER 2017 - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2019

---

Michael Karstenskov

**CVR-NR. 36 93 06 75**

## 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. december 2017 - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BSK Ejendomme Aalborg ApS c/o BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 93 06 75 Stiftet: 15. juni 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. december 2017 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Henrik Graahede
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Hovmøller & Thorup Advokatfirma I/ S Strandvejen 4, 1. sal 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2017 - 31. december 2018 for BSK Ejendomme Aalborg 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2017 - 31. december 2018.

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.

Aalborg, den 3. juni 2019

Direktion:

---

Henrik Graahede

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i BSK Ejendomme Aalborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BSK Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 1. december 2017 - 31. december 2018 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.

Aalborg, den 3. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 290 tkr. og anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. DECEMBER - 31. DECEMBER**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>321.535</b>	<b>3.332.124</b>
Andre driftsomkostninger.....		0	-29.538
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>321.535</b>	<b>3.302.586</b>
Andre finansielle indtægter.....		94.765	0
Andre finansielle omkostninger.....		-44.153	-160.143
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>372.147</b>	<b>3.142.443</b>
Skat af årets resultat.....	2	-81.869	-685.086
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>290.278</b>	<b>2.457.357</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.200.000
Overført resultat.....		290.278	1.257.357
<b>I ALT</b> .....		<b>290.278</b>	<b>2.457.357</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		6.831.729	6.734.720
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>6.831.729</b>	<b>6.734.720</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.831.729</b>	<b>6.734.720</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		117.345	68.899
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		84.201	1.104.493
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8.501
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>201.546</b>	<b>1.181.893</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>69.014</b>	<b>239.825</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>270.560</b>	<b>1.421.718</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.102.289</b>	<b>8.156.438</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.551.392	1.261.114
Forslag til udbytte.....		0	1.200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.601.392</b>	<b>2.511.114</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		101.961	40.310
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>101.961</b>	<b>40.310</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.328.582	4.515.018
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.328.582</b>	<b>4.515.018</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	56.000	56.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	42.750
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		71.557	0
Selskabsskat.....		664.994	644.776
Anden gæld.....		237.803	240.074
Periodeafgrænsningsposter.....		0	106.396
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.070.354</b>	<b>1.089.996</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.398.936</b>	<b>5.605.014</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.102.289</b>	<b>8.156.438</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note		
<b>Andre driftsindtægter</b>			<b>1</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	20.218	644.776			
Regulering af udskudt skat.....	61.651	40.310			
	<b>81.869</b>	<b>685.086</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. december 2017.....		6.734.720			
Tilgang.....		97.009			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>6.831.729</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>6.831.729</b>			
<p>Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 8,75 % under hensyntagen til beliggenheden i Aalborg (City syd), stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.</p>					
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. december 2017.....	50.000	1.261.114	1.200.000	2.511.114	
Betalt udbytte.....			-1.200.000	-1.200.000	
Forslag til resultatdisponering.....		290.278		290.278	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.551.392</b>	<b>0</b>	<b>1.601.392</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	4.384.582	56.000	4.104.582	4.571.018	56.000
	<b>4.384.582</b>	<b>56.000</b>	<b>4.104.582</b>	<b>4.571.018</b>	<b>56.000</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BSK 9000 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.385 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.832 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt 2.000 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016/17: 1)

Selskabet administreres af ulønnet direktør.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSK Ejendomme Aalborg ApS for 2017/18 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 varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.