



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

**BD EJENDOMSELSKABET APS**  
**KUOPIOVEJ 15, 5700 SVENDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. april 2024

---

Bjarke Dyrvig

## 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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BD Ejendomsselskabet ApS Kuopiovej 15 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 41 07 84 99 Stiftet: 10. januar 2020 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bjarke Dyrvig
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for BD Ejendomsselskabet 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Svendborg, den 10. april 2024

Direktion:

---

Bjarke Dyrvig

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i BD Ejendomsselskabet ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BD Ejendomsselskabet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 10. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>266.285</b>	<b>265.776</b>
Af- og nedskrivninger.....		-77.061	-77.061
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>189.224</b>	<b>188.715</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	218.619	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-91.862	-56.388
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>315.981</b>	<b>132.327</b>
Skat af årets resultat.....	3	-69.522	-29.121
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>246.459</b>	<b>103.206</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	0
Overført resultat.....		-253.541	103.206
<b>I ALT</b> .....		<b>246.459</b>	<b>103.206</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.094.969	2.172.030
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.094.969	2.172.030
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.094.969</b>	<b>2.172.030</b>
Andre tilgodehavender.....		497	523
Tilgodehavender.....		497	523
Likvide beholdninger.....		226.814	164.888
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>227.311</b>	<b>165.411</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.322.280</b>	<b>2.337.441</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		3.282	256.823
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>543.282</b>	<b>296.823</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.426	1.426
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.426</b>	<b>1.426</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	1.146.162
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	1.146.162
Prioritetsgæld.....		0	68.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.000	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.127.198	741.990
Selskabsskat.....		69.522	29.121
Anden gæld.....		571.852	43.962
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.777.572	893.030
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.777.572</b>	<b>2.039.192</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.322.280</b>	<b>2.337.441</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	256.823	0	296.823
Forslag til resultatdisponering.....		-253.541	500.000	246.459
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>3.282</b>	<b>500.000</b>	<b>543.282</b>

## NOTER

					Note
<b>Særlige poster</b>					<b>1</b>
Selskabet har i indeværende regnskabsår en realiseret kursgevinst ved indfrielse af lån på 218 tkr.					
		<b>2023</b>	<b>2022</b>		
		kr.	kr.		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....		42.962	30.429		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		48.900	25.959		
		<b>91.862</b>	<b>56.388</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		69.522	29.121		
		<b>69.522</b>	<b>29.121</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>4</b>
			Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....			2.396.730		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>			<b>2.396.730</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....			224.700		
Årets afskrivninger .....			77.061		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>			<b>301.761</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>			<b>2.094.969</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	1.215.119	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.215.119</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 Bjarke Dyrvig Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

**NOTER**

			<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>7</b>
Ingen.			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>8</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BD Ejendomsselskabet ApS for 2023 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg 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.....	25 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.

### Tilgodehavender

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

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.