

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2025/26	6
Balance pr. 01.04.2026	7
Egenkapitalopgørelse for 2025/26	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet BH ApS  
Rugårdsvej 403 A  
5210 Odense NV

CVR-nr.: 27672531  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 02.04.2025- 01.04.2026

## Direktion

Børge Vedel Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 02.04.2025 - 01.04.2026 for Ejendomsselskabet BH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 01.04.2026 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 02.04.2025 - 01.04.2026.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 02.04.2025 - 01.04.2026 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.04.2026

**Direktion**

**Børge Vedel Hansen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet BH ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet BH ApS for regnskabsåret 02.04.2025 - 01.04.2026 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 30.04.2026

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Martin Lund Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45861

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af udlejning af ejendommen Rugårdsvej 403 A.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025/26

	Note	2025/26 kr.	2024/25 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>206.651</b>	<b>184.274</b>
Af- og nedskrivninger	1	(70.308)	(70.308)
<b>Driftsresultat</b>		<b>136.343</b>	<b>113.966</b>
Andre finansielle indtægter		0	558
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(10.120)	(9.714)
Andre finansielle omkostninger		(5.420)	(10.392)
<b>Resultat før skat</b>		<b>120.803</b>	<b>94.418</b>
Skat af årets resultat	2	(26.576)	(20.772)
<b>Årets resultat</b>		<b>94.227</b>	<b>73.646</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		158.800	135.000
Overført resultat		(64.573)	(61.354)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>94.227</b>	<b>73.646</b>

## Balance pr. 01.04.2026

### Aktiver

	Note	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Grunde og bygninger		2.682.222	2.752.530
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>2.682.222</b>	<b>2.752.530</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.682.222</b>	<b>2.752.530</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.500	9.250
Periodeafgrænsningsposter		17.592	17.235
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.092</b>	<b>26.485</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>286.278</b>	<b>272.948</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>313.370</b>	<b>299.433</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.995.592</b>	<b>3.051.963</b>

**Passiver**

	Note	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.387.620	1.452.193
Forslag til udbytte for regnskabsåret		158.800	135.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.671.420</b>	<b>1.712.193</b>
Udskudt skat		217.661	191.085
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>217.661</b>	<b>191.085</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	35.543
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>0</b>	<b>35.543</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	35.542	83.083
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.017.441	1.007.321
Anden gæld		53.528	22.738
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.106.511</b>	<b>1.113.142</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.106.511</b>	<b>1.148.685</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.995.592</b>	<b>3.051.963</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2025/26

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.452.193	135.000	1.712.193
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(135.000)	(135.000)
Årets resultat	0	(64.573)	158.800	94.227
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.387.620</b>	<b>158.800</b>	<b>1.671.420</b>

## Noter

### 1 Af- og nedskrivninger

	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	70.308	70.308
	<b>70.308</b>	<b>70.308</b>

### 2 Skat af årets resultat

	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Ændring af udskudt skat	26.576	20.772
	<b>26.576</b>	<b>20.772</b>

### 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.085.767
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.085.767</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.333.237)
Årets afskrivninger	(70.308)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.403.545)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.682.222</b>

### 4 Langfristede forpligtelser

Forfald inden for 12 måneder	Forfald inden for 12 måneder	Restgæld efter 5 år
------------------------------------	------------------------------------	------------------------

	2025/26 kr.	2024/25 kr.	2025/26 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	35.542	83.083	'0
	<b>35.542</b>	<b>83.083</b>	<b>0</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2025/26	2024/25
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skibssmeden Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.682 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til

klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

