

BSK Ejendomme ApS

Søren Eriksens Vej 7, 5270 Odense N
CVR-nr. 30 51 93 02

Årsrapport 2024/25

1. juni - 31. maj

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 14. november 2025

Steen Melanchthon Knudsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 12 71 00
Odense@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 6

Årsregnskab 1. juni 2024 - 31. maj 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-12

[Anvendt regnskabspraksis](#) 13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet BSK Ejendomme ApS
Søren Eriksens Vej 7
5270 Odense N

CVR-nr.: 30 51 93 02
Stiftet: 17. december 2007
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. juni 2024 - 31. maj 2025

Direktion Steen Melanchthon Knudsen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

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 4. november 2025

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 2024 - 31. maj 2025 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 4. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af bolig- og erhvervsjendomme.

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 | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 206.940 | 108.585 |
| Af- og nedskrivninger | | -43.027 | -43.027 |
| Driftsresultat | | 163.913 | 65.558 |
| Andre finansielle indtægter | | 313 | 399 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | -113.435 | -118.950 |
| Resultat før skat | | 50.791 | -52.993 |
| Skat af årets resultat | 3 | -7.728 | -7.729 |
| Årets resultat | | 43.063 | -60.722 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 43.063 | -60.722 |
| I alt | | 43.063 | -60.722 |

Balance 31. maj

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 2.390.132 | 2.433.159 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 2.390.132 | 2.433.159 |
| Anlægsaktiver | | 2.390.132 | 2.433.159 |
| Andre tilgodehavender | | 171 | 171 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4.830 | 2.530 |
| Tilgodehavender | | 5.001 | 2.701 |
| Likvide beholdninger | | 524.698 | 501.816 |
| Omsætningsaktiver | | 529.699 | 504.517 |
| Aktiver | | 2.919.831 | 2.937.676 |

Balance 31. maj

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | -256.609 | -299.672 |
| Egenkapital | | -131.609 | -174.672 |
| <hr/> | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 41.069 | 33.341 |
| Hensatte forpligtelser | | 41.069 | 33.341 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.264.333 | 1.399.536 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.472.433 | 1.415.603 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.736.766 | 2.815.139 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 131.229 | 114.283 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 13.000 | 7.550 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 9.017 | 9.018 |
| Anden gæld | | 120.359 | 133.017 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 273.605 | 263.868 |
| Gældsforpligtelser | | 3.010.371 | 3.079.007 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 2.919.831 | 2.937.676 |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Kapitalforhold | 1 |
| Eventualposter mv. | 6 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 |
| Medarbejderforhold | 8 |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. juni 2024 | 125.000 | -299.672 | -174.672 |
| Forslag til resultatdisponering | | 43.063 | 43.063 |
| Egenkapital 31. maj 2025 | 125.000 | -256.609 | -131.609 |

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.

Noter

1 | Kapitalforhold

Selskabet har for regnskabsåret 2024/25 realiseret et overskud på 43 tkr. mod et underskud i 2023/24 på 61 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.

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 2 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 56.629 | 57.643 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 56.806 | 61.307 |
| | 113.435 | 118.950 |

3 | Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Regulering af udskudt skat | 7.728 | 7.729 |
| | 7.728 | 7.729 |

4 | Materielle anlægsaktiver

| | |
|---|---------------------|
| kr. | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. juni 2024 | 3.341.572 |
| Kostpris 31. maj 2025 | 3.341.572 |
| Af- og nedskrivninger 1. juni 2024 | 908.413 |
| Årets afskrivninger | 43.027 |
| Af- og nedskrivninger 31. maj 2025 | 951.440 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2025 | 2.390.132 |

5 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/5 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/5 2024 gæld i alt |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.395.562 | 131.229 | 854.253 | 1.513.819 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.472.433 | 0 | 1.472.433 | 1.415.603 |
| | 2.867.995 | 131.229 | 2.326.686 | 2.929.422 |

Noter

6 | Eventualposter mv.

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 Melanchthon Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2.390 tkr. pr. 31. maj 2025.

| | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
|--|---------|---------|

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

| | | |
|--|---|---|
| | 1 | 1 |
|--|---|---|

Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BSK Ejendomme ApS for 2024/25 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 årets 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.