



**Revisionscentret Tønder**  
Godkendt revisionsaktieselskab

**Tal med os** *Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**BS Ejendomme Tønder ApS**  
Provst Petersensvej 9  
6270 Tønder  
CVR nr. 31 88 73 56

**Årsrapport for 1. januar - 31. december 2024**  
(16. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 4/4 2025

Dirigent Bjarke Sørensen

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4-6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-13
Resultatopgørelse	14
Balance	15-16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18-

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Bjarke Sørensen Holding ApS

Provst Petersensvej 9

6270 Tønder

CVR-nr.: 31 88 73 56

Stiftet: 18. december 2008

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Bjarke Sørensen

## Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26 81 23 72

Ribelandsvej 37

6270 Tønder

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BS Ejendomme Tønder ApS, Tønder.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

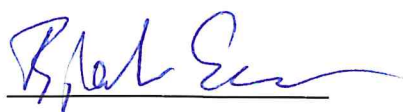
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 4. april 2025

## Direktionen



Bjarke Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i BS Ejendomme Tønder ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BS Ejendomme Tønder ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at

udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med

årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tønder, den 4. april 2025

**Revisionscentret Tønder/Skærbæk**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a long horizontal flourish.

Helen Lisby

Registreret revisor

mne5657

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje aktier og anparter, udlejningsejendomme samt formuepleje i øvrigt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Undladelser**

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110, har selskabets ledelse valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

## **Resultatopgørelsen**

### Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avancer ved salg og tab af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejede ejendomme og driftsmidler samt administrationsomkostninger m.v.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultater efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under ácontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin dattervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i ácontoskatteordningen.

## **Balancen**

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægt og kapitalgevinst ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-model, som den beregnede kapitalværdi af de fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for de kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdi anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. For ejendommene ligger det fastsatte afkastkrav på 5 %. I beregningen er der taget højde for inflation, som er fastsat til 1% og tomgangsleje er i gennemsnit fastsat til 0%.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%
Småanskaffelser under kr. 33.100	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Genindvindingsværdien 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.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Dette indebærer, at kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i balancen optages til den indre værdi og at selskabets andel af resultatet efter skat medtages i resultatopgørelsen under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" eller "Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser".

Ikke udlodded andel af de tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers nettoresultat henlægges til "Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Omfatter andele i P/S og indregnes til anskaffelsessum

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer mfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der indregnes under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagens.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for året 2024

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	1.119.388	541.117
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	77.362	184.877
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-147.657	-172.833
Andre driftsomkostninger	-880.631	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>168.462</b>	<b>553.161</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	5.593.384
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	536.267	1.434.037
2. Andre finansielle indtægter	106.577	295.775
Øvrige finansielle omkostninger	-19.951	-23.058
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>791.355</b>	<b>7.853.299</b>
3. Skat af årets resultat	-63.287	-164.761
<b>Årets resultat</b>	<b>728.068</b>	<b>7.688.538</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte	12.050.072	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	62.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.239.408	-4.694.607
Overført resultat	-20.082.596	12.321.145
<b>Disponeret i alt</b>	<b>728.068</b>	<b>7.688.538</b>

## Balance pr. 31. december 2024

Note	Kr.	Sidste år
<b><u>AKTIVER</u></b>		
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
1. Investeringsejendomme	13.800.000	12.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>199.870</u>	<u>347.527</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>13.999.870</u>	<u>12.647.527</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Kapitalandele i kapitalinteresser	0	3.422.022
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>4.422.022</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>13.999.870</u>	<u>17.069.549</u>
<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>1.058.050</u>
<b>Varebeholdning i alt</b>	<u>0</u>	<u>1.058.050</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.476.176	5.117.291
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	626.220
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	668.668
Andre tilgodehavender	<u>245.424</u>	<u>5.457.000</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>5.748.600</u>	<u>11.869.179</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>322.414</u>	<u>1.607.361</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.071.014</u>	<u>14.534.590</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>20.070.884</u>	<u>31.604.139</u>

## Balance pr. 31. december 2024

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	1.239.408
Overført resultat	8.197.607	28.280.204
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>10.000.000</u>	<u>62.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>18.322.607</u></u>	<u><u>29.706.612</u></u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	476.960
3. Hensættelser til udskudt skat	<u>492.846</u>	<u>669.233</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><u>492.846</u></u>	<u><u>1.146.193</u></u>
 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	87.230
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>1.225.431</u>	<u>664.104</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>1.255.431</u></u>	<u><u>751.334</u></u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <u><u>1.255.431</u></u>	 <u><u>751.334</u></u>
 <b>Passiver i alt</b>	 <u><u>20.070.884</u></u>	 <u><u>31.604.139</u></u>
4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Medarbejderforhold		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	125.000	1.239.408	62.000	28.280.204	29.706.612
Udbetalt udbytte			-12.112.072		-12.112.072
Årets resultat		-1.239.408	22.050.072	-20.082.596	728.068
<b>Egenkapital ultimo</b>	125.000	0	10.000.000	8.197.607	18.322.607

## Noter til årsrapporten

### **Note 1. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 - § 38**

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	13.800.000
Urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	77.362
Urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	0
Ændringer, der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0

Kr. Sidste år

**Note 2. Andre finansielle indtægter**

Renter fra tilknyttede virksomheder	70.390	148.250
Renter fra kapitalinteresser	13.331	26.650
Andre finansielle indtægter	22.856	120.875
Aktie indkomst	0	0
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<u>106.577</u>	<u>295.775</u>

**Note 3. Skat af årets resultat**

<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>239.674</u>	<u>147.725</u>
	239.674	147.725
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-12.557</u>
	239.674	135.168
Udsudte skatteforpligtelser ultimo	492.846	669.233
Udsudte skatteforpligtelser primo	<u>-669.233</u>	<u>-639.640</u>
<b>Ændring af udsudte skatteforpligtelser</b>	<u>-176.387</u>	<u>29.593</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>63.287</u>	<u>164.761</u>

#### **Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb er indregnet under kortfristet gæld i posten "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring". Tilsvarende er de øvrige selskabers andel af selskabsskatten indregnet i posten "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder".

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

#### **Note 5. Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.