

**B.S.V. Ejendomme ApS**  
Thrigesvej 20, 7430 Ikast

CVR-nr. 29 92 21 79

**Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18 / 10 2016



Bjarne S. Vestertoft  
Dirigent

**Partner Revision**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

Industrivej Nord 15, Birk  
DK-7400 Herning  
Tlf. 97 12 50 22  
Fax 97 21 37 88  
 herning@partner-revision.dk  
CVR nr. 15807776

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for B.S.V. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 7. oktober 2016

**Direktion**



Bjarne Søndergaard Vestertoft

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i B.S.V. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for B.S.V. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 7. oktober 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

  
Allan Bjørn  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	B.S.V. Ejendomme ApS Thrigesvej 20 7430 Ikast
	Telefon: 97252044
	CVR-nr.: 29 92 21 79
	Stiftet: 27. september 2006
	Hjemsted: Ikast
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Bjarne Søndergaard Vestertoft
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken, Vestergade 2, 7430 Ikast

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 789 t.kr. mod 482 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.339 t.kr. mod 154 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for B.S.V. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter B.S.V. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

Note	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>788.617</b>	<b>482.475</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.230.565	0
1 Andre finansielle omkostninger	-302.077	-325.961
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.717.105</b>	<b>156.514</b>
2 Skat af årets resultat	-377.754	-2.584
<b>Årets resultat</b>	<b>1.339.351</b>	<b>153.930</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.339.351	153.930
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.339.351</b>	<b>153.930</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>13.500.000</u>	<u>12.269.435</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.500.000</u>	<u>12.269.435</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.500.000</u></b>	<b><u>12.269.435</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	27.495
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.665</u>	<u>9.537</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.665</u>	<u>37.032</u>
	Likvide beholdninger	<u>61.541</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>71.206</u></b>	<b><u>37.032</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.571.206</u></b>	<b><u>12.306.467</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	996.197	-343.154
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.121.197</b></u>	<u><b>-218.154</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	366.169	43.745
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>366.169</b></u>	<u><b>43.745</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til pengeinstitutter	6.619.975	7.001.125
	Deposita	300.579	307.445
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.920.554</u>	<u>7.308.570</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	355.000	330.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	128.377
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	119.435
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.747.956	4.589.494
	Selskabsskat	55.330	0
	Anden gæld	5.000	5.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.163.286</u>	<u>5.172.306</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>12.083.840</b></u>	<u><b>12.480.876</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>13.571.206</b></u>	<u><b>12.306.467</b></u>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	185.958	180.198
Andre rentekomkostninger	116.119	145.763
	<u>302.077</u>	<u>325.961</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	55.330	-27.494
Årets regulering af udskudt skat	322.424	43.745
Regulering af skat i sambeskatningen tidligere år	0	-13.667
	<u>377.754</u>	<u>2.584</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	12.269.435	12.200.000
Tilgang i årets løb	0	69.435
<b>Kostpris 30. juni</b>	<u>12.269.435</u>	<u>12.269.435</u>
Årets regulering til dagsværdi	1.230.565	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<u>1.230.565</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u>13.500.000</u>	<u>12.269.435</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	-343.154	-497.084
Årets overførte overskud eller underskud	1.339.351	153.930
	<u>996.197</u>	<u>-343.154</u>

## Noter

---

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	6.974.975	7.331.125
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-355.000</u>	<u>-330.000</u>
	<u><b>6.619.975</b></u>	<u><b>7.001.125</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.199.975</u>	<u>5.585.564</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger for nom. 7.800 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 13.500 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pro Service, Ikast II ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.