

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

**CVR-nr. 29 92 21 79**

**Årsrapport**

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. oktober 2018

---

**Bjarne S. Vestertoft**  
Dirigent

## 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 2017 - 30. juni 2018</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse                               | 8           |
| Balance   | 9           |
| Noter   | 11          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 10. oktober 2018

**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 2017 - 30. juni 2018 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 revisorerets 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 10. oktober 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Bjørn  
statsautoriseret revisor  
mne31426

## Selskabsoplysninger

---

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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 982 t.kr. mod 526 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for B.S.V. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat på baggrund af lignende ejendomme på markedet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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.

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

| <u>Note</u>  | <u>2017/18</u>   | <u>2016/17</u>   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>1.319.465</b> | <b>1.190.363</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 203.070          | 0                |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 67.662           | 0                |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                        | -331.661         | -516.078         |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>1.258.536</b> | <b>674.285</b>   |
| 2 Skat af årets resultat                                 | -276.864         | -148.327         |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>981.672</b>   | <b>525.958</b>   |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                  |                  |
| Overføres til overført resultat                          | 981.672          | 525.958          |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>981.672</b>   | <b>525.958</b>   |

## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme          | <u>23.280.000</u>        | <u>23.076.930</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>23.280.000</u>        | <u>23.076.930</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>23.280.000</u></b> | <b><u>23.076.930</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>0</u>                 | <u>278.566</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>0</u></b>          | <b><u>278.566</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>23.280.000</u></b> | <b><u>23.355.496</u></b> |

## Balance 30. juni

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                          |  |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                          |
| 4                             | Virksomhedskapital                           | 125.000                  | 125.000                  |
| 5                             | Overført resultat                            | 2.503.827                | 1.522.155                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>2.628.827</u></b>  | <b><u>1.647.155</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 475.242                  | 394.574                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b><u>475.242</u></b>    | <b><u>394.574</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                          |
| 6                             | Gæld til pengeinstitutter                    | 13.511.306               | 14.123.680               |
|                               | Deposita                                     | 375.436                  | 431.671                  |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>13.886.742</u>        | <u>14.555.351</u>        |
|                               | Gældsforpligtelser                           | 607.000                  | 598.000                  |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                    | 546.468                  | 0                        |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 81.192                   | 0                        |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 4.853.333                | 6.035.494                |
|                               | Selskabsskat                                 | 196.196                  | 119.922                  |
|                               | Anden gæld                                   | 5.000                    | 5.000                    |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>6.289.189</u>         | <u>6.758.416</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>20.175.931</u></b> | <b><u>21.313.767</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>23.280.000</u></b> | <b><u>23.355.496</u></b> |
| <br>                          |  |                          |                          |
| 7                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |                          |
| 8                             | <b>Eventualposter</b>                        |                          |                          |

## Noter

|   | 2017/18           | 2016/17           |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>   |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder  | 53.333            | 232.207           |
| Andre finansielle omkostninger  | 278.328           | 283.871           |
|   | <b>331.661</b>    | <b>516.078</b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>  |                   |                   |
| Skat af årets resultat  | 196.196           | 28.405            |
| Årets regulering af udskudt skat  | 80.668            | 119.922           |
|   | <b>276.864</b>    | <b>148.327</b>    |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>   |                   |                   |
| Kostpris 1. juli  | 21.846.365        | 12.269.435        |
| Tilgang i årets løb   | 0                 | 9.576.930         |
| <b>Kostpris 30. juni</b>  | <b>21.846.365</b> | <b>21.846.365</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli  | 1.230.565         | 1.230.565         |
| Årets regulering til dagsværdi  | 203.070           | 0                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>  | <b>1.433.635</b>  | <b>1.230.565</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>   | <b>23.280.000</b> | <b>23.076.930</b> |
| Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.                         |                   |                   |
| Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: |                   |                   |
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent  |                   | 5                 |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>  |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. juli  | 125.000           | 125.000           |
|   | <b>125.000</b>    | <b>125.000</b>    |

## Noter

---

|  | <u>30/6 2018</u>         | <u>30/6 2017</u>         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>              |                          |                          |
| Overført resultat 1. juli                | 1.522.155                | 996.197                  |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>981.672</u>           | <u>525.958</u>           |
|  | <b><u>2.503.827</u></b>  | <b><u>1.522.155</u></b>  |
| <b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>      |                          |                          |
| Gæld til pengeinstitutter i alt          | 14.118.306               | 14.721.680               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-607.000</u>          | <u>-598.000</u>          |
|  | <b><u>13.511.306</u></b> | <b><u>14.123.680</u></b> |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger for nom. 7.800 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 23.280 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vestertoft ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

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.