
BSM Ejendomme A/S

Hedemølle Erhvervsvej 23, 8850 Bjerringbro

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 31 05 80 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/6 2017

Steen Sørensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for BSM Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 23. juni 2017

Direktion

Steen Sørensen

Bestyrelse

Tina Sørensen
formand

Steen Sørensen

Børge Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BSM Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BSM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 23. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

BSM Ejendomme A/S
Hedemølle Erhvervsvej 23
8850 Bjerringbro

CVR-nr.: 31 05 80 82
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Viborg

Bestyrelse

Tina Sørensen, formand
Steen Sørensen
Børge Sørensen

Direktion

Steen Sørensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Advokat

DAHL
Lundborgvej 18
8800 Viborg

Pengeinstitut

Nykredit
Sct. Mathias Gade 1-3
8800 Viborg

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		1.624.278	1.500.888
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-660.428	-669.922
Resultat før finansielle poster		963.850	830.966
Finansielle omkostninger	3	-496.434	-573.207
Resultat før skat		467.416	257.759
Skat af årets resultat	4	-176.774	-55.961
Årets resultat		290.642	201.798

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		290.642	201.798
		290.642	201.798

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		18.387.244	19.047.672
Materielle anlægsaktiver	5	18.387.244	19.047.672
Anlægsaktiver		18.387.244	19.047.672
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.077.499	346.490
Selskabsskat		0	592.639
Periodeafgrænsningsposter		107.520	0
Tilgodehavender		1.185.019	939.129
Likvide beholdninger		257.265	282.398
Omsætningsaktiver		1.442.284	1.221.527
Aktiver		19.829.528	20.269.199

Balance 30. april

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.040.965	4.490.331
Egenkapital	6	5.540.965	4.990.331
Hensættelse til udskudt skat	7	2.076.000	2.014.000
Hensatte forpligtelser		2.076.000	2.014.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.249.046	9.822.846
Kreditinstitutter		0	67.500
Anden gæld		1.934.337	2.267.661
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.183.383	12.158.007
Gæld til realkreditinstitutter	8	575.000	575.000
Kreditinstitutter	8	67.500	270.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.000	60.000
Selskabsskat		114.774	0
Anden gæld	8	149.342	138.824
Periodeafgrænsningsposter		47.564	48.037
Kortfristede gældsforpligtelser		1.029.180	1.106.861
Gældsforpligtelser		12.212.563	13.264.868
Passiver		19.829.528	20.269.199
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Årets resultat		290.642	201.798
Reguleringer	10	1.333.636	1.299.090
Ændring i driftskapital	11	-828.484	-146.239
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		795.794	1.354.649
Renteudbetalinger og lignende		-496.435	-573.207
Pengestrømme fra ordinær drift		299.359	781.442
Betalt selskabsskat		519.308	170.634
Pengestrømme fra driftsaktivitet		818.667	952.076
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-573.800	-573.015
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-270.000	-270.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-843.800	-843.015
Ændring i likvider		-25.133	109.061
Likvider 1. maj		282.398	173.337
Likvider 30. april		257.265	282.398
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		257.265	282.398
Likvider 30. april		257.265	282.398

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom til BSM A/S

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	660.428	669.922
	660.428	669.922
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	496.434	573.207
	496.434	573.207
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	114.774	-660.039
Årets udskudte skat	135.331	783.400
	250.105	123.361
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	176.774	55.961
Skat af egenkapitalbevægelser	73.331	67.400
	250.105	123.361

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	26.954.176
Kostpris 30. april	<u>26.954.176</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	7.906.504
Årets afskrivninger	<u>660.428</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>8.566.932</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>18.387.244</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	500.000	4.490.330	4.990.330
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	333.324	333.324
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-73.331	-73.331
Årets resultat	<u>0</u>	<u>290.642</u>	<u>290.642</u>
Egenkapital 30. april	<u>500.000</u>	<u>5.040.965</u>	<u>5.540.965</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2017	2016
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	2.096.000	2.084.000
Låneomkostninger	-20.000	-23.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	<u>0</u>	<u>-47.000</u>
	<u>2.076.000</u>	<u>2.014.000</u>

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.949.046	7.522.846
Mellem 1 og 5 år	2.300.000	2.300.000
Langfristet del	<u>9.249.046</u>	<u>9.822.846</u>
Inden for 1 år	<u>575.000</u>	<u>575.000</u>
	<u>9.824.046</u>	<u>10.397.846</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>67.500</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>67.500</u>
Inden for 1 år	<u>67.500</u>	<u>270.000</u>
	<u>67.500</u>	<u>337.500</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.934.337</u>	<u>2.267.661</u>
Langfristet del	<u>1.934.337</u>	<u>2.267.661</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>149.342</u>	<u>138.824</u>
	<u>2.083.679</u>	<u>2.406.485</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.387.244	19.047.672
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	18.494.764	19.047.672
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for leasingforpligtelser:		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	496.434	573.207
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	660.428	669.922
Skat af årets resultat	176.774	55.961
	<u>1.333.636</u>	<u>1.299.090</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-838.529	-108.797
Ændring i leverandører m.v.	10.045	-37.442
	<u>-828.484</u>	<u>-146.239</u>

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BSM Ejendomme A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved udleje af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 er sambeskattet med BSM Holding, Bjerringbro ApS som fungere som administrationselskab.. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.