
BSM Ejendomme A/S

Hedemølle Erhvervsvej 23, 8850 Bjerringbro

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 31 05 80 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /7 2016

Steen Sørensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 1. juli 2016

Direktion

Steen Sørensen

Bestyrelse

Tina Sørensen
formand

Steen Sørensen

Børge Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i BSM Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BSM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 1. juli 2016

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
Postboks 399
7400 Herning

Advokat

DAHL
Lundborgvej 18
8800 Viborg

Pengeinstitut

Nykredit
Sct. Mathias Gade 1-3
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 201.798, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.990.331.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		1.500.888	1.570.494
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-669.922	-691.391
Resultat før finansielle poster		830.966	879.103
Finansielle omkostninger	2	-573.207	-701.279
Resultat før skat		257.759	177.824
Skat af årets resultat	3	-55.961	95.721
Årets resultat		201.798	273.545

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		201.798	273.545
		201.798	273.545

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		19.047.672	19.717.594
Materielle anlægsaktiver	4	19.047.672	19.717.594
Anlægsaktiver		19.047.672	19.717.594
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		346.490	237.693
Selskabsskat		592.639	170.634
Tilgodehavender		939.129	408.327
Likvide beholdninger		282.398	173.337
Omsætningsaktiver		1.221.527	581.664
Aktiver		20.269.199	20.299.258

Balance 30. april

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.490.331	4.049.570
Egenkapital	5	4.990.331	4.549.570
Hensættelse til udskudt skat	6	2.014.000	1.298.000
Hensatte forpligtelser		2.014.000	1.298.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.822.846	10.420.860
Kreditinstitutter		67.500	337.500
Anden gæld		2.267.661	2.574.024
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.158.007	13.332.384
Gæld til realkreditinstitutter	7	575.000	550.000
Kreditinstitutter	7	270.000	270.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.000	60.000
Anden gæld		138.824	138.645
Periodeafgrænsningsposter		48.037	85.659
Kortfristede gældsforpligtelser		1.106.861	1.119.304
Gældsforpligtelser		13.264.868	14.451.688
Passiver		20.269.199	20.299.258
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Årets resultat		201.798	273.545
Reguleringer	10	1.299.090	1.296.949
Ændring i driftskapital	11	-146.239	-52.253
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.354.649	1.518.241
Renteudbetalinger og lignende		-573.206	-701.279
Pengestrømme fra ordinær drift		781.443	816.962
Betalt selskabsskat		170.633	-1
Pengestrømme fra driftsaktivitet		952.076	816.961
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-573.015	-548.712
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-270.000	-270.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-843.015	-818.712
Ændring i likvider		109.061	-1.751
Likvider 1. maj		173.337	175.088
Likvider 30. april		282.398	173.337
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		282.398	173.337
Likvider 30. april		282.398	173.337

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	669.922	691.391
	<u>669.922</u>	<u>691.391</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	573.207	701.279
	<u>573.207</u>	<u>701.279</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-660.039	-170.634
Årets udskudte skat	783.400	-34.000
	<u>123.361</u>	<u>-204.634</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	55.961	-95.721
Skat af egenkapitalbevægelser	67.400	-108.913
	<u>123.361</u>	<u>-204.634</u>

Noter til årsregnskabet

4 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	7.236.582
Årets afskrivninger	<u>669.922</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>7.906.504</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>19.047.672</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	500.000	4.049.570	4.549.570
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	306.363	306.363
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-67.400	-67.400
Årets resultat	0	<u>201.798</u>	<u>201.798</u>
Egenkapital 30. april	<u>500.000</u>	<u>4.490.331</u>	<u>4.990.331</u>

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

6 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16	2014/15
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	2.084.000	2.076.000
Låneomkostninger	-23.000	-25.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	<u>-47.000</u>	<u>-753.000</u>
	<u>2.014.000</u>	<u>1.298.000</u>

Noter til årsregnskabet

7 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.522.846	8.220.860
Mellem 1 og 5 år	2.300.000	2.200.000
Langfristet del	<u>9.822.846</u>	<u>10.420.860</u>
Inden for 1 år	<u>575.000</u>	<u>550.000</u>
	<u>10.397.846</u>	<u>10.970.860</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>67.500</u>	<u>337.500</u>
Langfristet del	67.500	337.500
Inden for 1 år	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
	<u>337.500</u>	<u>607.500</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	2.574.024
Mellem 1 og 5 år	<u>2.267.661</u>	<u>0</u>
Langfristet del	2.267.661	2.574.024
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>138.824</u>	<u>138.645</u>
	<u>2.406.485</u>	<u>2.712.669</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	19.047.672	19.717.594
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	19.047.672	19.717.594

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

BSM Holding, Bjerringbro ApS

Hovedaktionær

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

BSM Holding, Bjerringbro ApS, Bjerringbro

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	573.207	701.279
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	669.922	691.391
Skat af årets resultat	55.961	-95.721
	<u>1.299.090</u>	<u>1.296.949</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-108.797	-72.068
Ændring i leverandører m.v.	-37.442	19.815
	<u>-146.239</u>	<u>-52.253</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for BSM Ejendomme A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Regnskabspraksis

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.

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 fungerer 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.

Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

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.

Regnskabspraksis

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel 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 minus 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 posten "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.