

## BSA ApS

Erik Eriksens Gade 2, 5. tv., 2300 København S

CVR-nr. 35 47 07 27

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 21/3 2017

  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for BSA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2017

Direktion



Bjarne Schultz-Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i BSA ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BSA ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 Ethiske 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.

København, den 21. marts 2017

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerseiskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Ramazan Turan  
statsautoriseret revisor

  
Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet

BSA ApS  
Erik Eriksens Gade 2, 5. tv.  
2300 København S

CVR-nr.: 35 47 07 27  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 3. september 2013  
Hjemsted: København

Direktion

Bjarne Schultz-Andersen

Revisor

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb & salg af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.929.711, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.002.743.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>353.991</b>	<b>-3.125</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2.142.158	0
Finansielle indtægter	0	40
Finansielle omkostninger	-21.297	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.474.852</b>	<b>-3.085</b>
Skat af årets resultat	-545.141	679
<b>Årets resultat</b>	<b>1.929.711</b>	<b>-2.406</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.929.711	-2.406
	<b>1.929.711</b>	<b>-2.406</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	4.150.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.150.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.150.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.612.206	0
Udskudt skatteaktiv		0	679
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.612.206</b>	<b>679</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>75.307</b>	<b>77.102</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.687.513</b>	<b>77.781</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.837.513</b>	<b>77.781</b>



## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.922.743	-6.968
<b>Egenkapital</b>		<b>2.002.743</b>	<b>73.032</b>
Hensættelse til udskudt skat		471.642	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>471.642</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.101.773	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.101.773</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	83.479	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.624
Selskabsskat		72.820	0
Anden gæld		105.056	3.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>261.355</b>	<b>4.749</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.363.128</b>	<b>4.749</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.837.513</b>	<b>77.781</b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	80.000	-6.968	73.032
Årets resultat	0	1.929.711	1.929.711
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>1.922.743</b>	<b>2.002.743</b>

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	72.820	0
Årets udskudte skat	472.321	-679
	<u>545.141</u>	<u>-679</u>

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	2.007.842
Kostpris 31. december	<u>2.007.842</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	2.142.158
Værdireguleringer 31. december	<u>2.142.158</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.150.000</u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.185.252	83.479	2.861.777
	<u>0</u>	<u>3.185.252</u>	<u>83.479</u>	<u>2.861.777</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Bjarne Schultz-Andersen ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der givet pant nom. t.kr. 3.320 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 4.150.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BSA ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.