



**BSA Ejendomme ApS
Rugvænget 19 A
8500 Grenaa**

CVR-nr.: 39 10 00 10

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2015 til 30. juni 2016**

(45. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. oktober 2016

Børge Simon Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsens påtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	BSA Ejendomme ApS Rugvænget 19 A 8500 Grenaa
	CVR nr.: 39 10 00 10 Telefon: +45 86 32 00 69 Telefax: +45 86 32 59 69 E-mail: grenaa@onskeborn.dk Stiftelsesdato: 29. juni 1972 Hjemstedskommune: Norddjurs Kommune Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016
Direktion	Børge Steen Andersen Skovsvinget 10 8500 Grenaa
Ejerkreds	Nedenstående ejer mere end 5 % af anpartskapitalen: BSA Handel II ApS Rugvænget 19 A 8500 Grenaa
Advokat	Advokataktieselskabet Dahl, Esbjerg Kongensgade 70 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Djurslands Bank A/S Torvet 5 8500 Grenaa
Revisor	Nørgaard Revision Registrerede Revisorer ApS Storegade 15, Postboks 90 8500 Grenaa

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for BSA Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 24. oktober 2016

Direktion

Børge Steen Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BSA Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Grenaa, den 24. oktober 2016

Nørgaard Revision

Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 31131928

Eske Nørgaard
Registreret revisor, HA
Medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsudlejning samt at foretage pengeudlån til koncernselskaber og andre.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er ikke tilfredsstillende medens den økonomiske stilling fortsat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for BSA Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsøjendommenes driftsomkostninger

Investeringsøjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. juli 2015 til 30. juni 2016

	2015/16	2014/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme	772.063	838.485
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-350.634	-292.640
Andre eksterne omkostninger	-50.211	-31.127
Bruttoresultat	371.218	514.718
2 Personaleomkostninger	-231.629	-271.722
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-75.438	-90.525
Andre driftsomkostninger	-104.138	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-39.987	152.471
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.788
Driftsresultat	-39.987	149.683
Andre finansielle indtægter	26.857	516.584
Andre finansielle omkostninger	-52.226	-50.323
Ordinært resultat før skat	-65.356	615.944
Skat af årets resultat	14.379	-65.339
Årets resultat	-50.977	550.605
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-50.977	550.605
Disponeret I alt	-50.977	550.605

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver

	2016	2015
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	7.800.000	7.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	464.575
	7.800.000	8.264.575
Materielle anlægsaktiver i alt	7.800.000	8.264.575
Anlægsaktiver i alt	7.800.000	8.264.575
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	29.828	26.554
Andre tilgodehavender	32.940	36.300
Periodeafgrænsningsposter	3.562	3.427
	66.330	66.281
Tilgodehavender i alt	66.330	66.281
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.348.324	3.378.678
	3.348.324	3.378.678
Værdipapirer og kapitalandele.....	3.348.324	3.378.678
Likvide beholdninger	771.202	272.982
Omsætningsaktiver i alt	4.185.856	3.717.941
Aktiver i alt	11.985.856	11.982.516

Balance pr. 30. juni 2016

Passiver

	2016	2015
Egenkapital		
Selskabskapital	1.010.000	1.010.000
Overført resultat	8.123.645	8.174.621
3 Egenkapital	9.133.645	9.184.621
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	1.145.394	1.164.655
Hensatte forpligtelser i alt	1.145.394	1.164.655
Gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	216.208	171.458
Langfristede gældsforpligtelser	216.208	171.458
Kortfristede gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.000	25.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.180	82.437
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.324.777	1.289.409
Øvrig anden gæld	48.855	60.304
Moms og afgifter	8.797	3.682
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.490.609	1.461.782
Gældsforpligtelser i alt	1.706.817	1.633.240
Passiver i alt	11.985.856	11.982.516
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015/16	2014/15
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	201.100	234.982
Pensioner	26.903	33.065
Andre omkostninger til social sikring	3.626	3.675
	231.629	271.722
Personaleomkostninger i alt	231.629	271.722

Selskabet har i regnskabsåret 2015/16 beskæftiget gennemsnitligt 0,67 medarbejdere.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	1.010.000	0	1.010.000
Overført resultat	8.174.622	-50.977	8.123.645
	9.184.622	-50.977	9.133.645

4 Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser:

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i BS 50 Holding ApS koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BS 50 Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor trediemand.