



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

**CVR-nr.: 39 10 00 10**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2017 til 30. juni 2018**

---

**(47. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. december 2018

---

Børge Simon Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsens beretning ..... 6

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

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 11

Balance..... 12

Noter ..... 14

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 22. november 2018

### 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 2017 - 30. juni 2018 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 22. november 2018

### **Nørgaard Revision**

Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr.: 31131928

Eske Nørgaard  
Registreret revisor, HA  
MNE-nummer: mne983  
Medlem af FSR - danske revisorer

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BSA Ejendomme ApS Rugvænget 19 A 8500 Grenaa
	Telefon: +45 86 32 00 69 Telefax: +45 86 32 59 69 E-mail: grenaa@onskeborn.dk
	CVR-nr.: 39 10 00 10 Stiftet: 29. juni 1972 Kommune: Norddjurs Kommune
<b>Direktion</b>	Børge Steen Andersen
<b>Pengeinstitut</b>	Djurslands Bank A/S Torvet 5 8500 Grenaa
<b>Advokat</b>	Advokataktieselskabet Dahl, Esbjerg Kongensgade 70 6700 Esbjerg
<b>Revisor</b>	Nørgaard Revision Registrerede Revisorer ApS Storegade 15 8500 Grenaa

## 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 og økonomiske stilling 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 2017/18 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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 finansiel 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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 opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### 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.

### 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 kapitalværdi.

### 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 gældsmetode 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 beskatningsregler, 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2017 til 30. juni 2018

	2017/18	2016/17
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	796.136	773.170
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-170.575	-243.699
Andre eksterne omkostninger .....	-60.416	-59.291
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>565.145</b>	<b>470.180</b>
2 Personalemkostninger .....	-128.862	-99.141
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>436.283</b>	<b>371.039</b>
3 Andre finansielle indtægter .....	40.270	775.317
Andre finansielle omkostninger .....	-3.499	-53.696
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>473.054</b>	<b>1.092.660</b>
Skat af årets resultat .....	-104.072	-240.385
<b>Årets resultat</b> .....	<b>368.982</b>	<b>852.275</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....	368.982	852.275
<b>Disponeret I alt</b> .....	<b>368.982</b>	<b>852.275</b>

## Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

	2018	2017
Grunde og bygninger .....	7.800.000	7.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.800.000</b>	<b>7.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>7.800.000</b>	<b>7.800.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	3.601.789	0
Andre tilgodehavender .....	34.620	34.480
Periodeafgrænsningsposter .....	3.881	3.562
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.640.290</b>	<b>38.042</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	0	4.931.731
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>0</b>	<b>4.931.731</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>406.472</b>	<b>289.343</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>4.046.762</b>	<b>5.259.116</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>11.846.762</b>	<b>13.059.116</b>

## Balance pr. 30. juni 2018

### Passiver

	2018	2017
Selskabskapital .....	1.010.000	1.010.000
Overført resultat .....	9.344.901	8.975.920
<b>4 Egenkapital .....</b>	<b>10.354.901</b>	<b>9.985.920</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.150.440	1.147.992
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>1.150.440</b>	<b>1.147.992</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	185.758	184.858
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>185.758</b>	<b>184.858</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	30.222	34.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	82.693	83.794
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	1.585.042
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	42.748	37.326
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>155.663</b>	<b>1.740.346</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>341.421</b>	<b>1.925.204</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>11.846.762</b>	<b>13.059.116</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2018	2017
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	122.650	90.311
Pensioner .....	6.212	8.076
Andre omkostninger til social sikring .....	0	754
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>128.862</b>	<b>99.141</b>

Selskabet har i regnskabsåret 2017/18 beskæftiget gennemsnitligt 0,3 medarbejdere mod 0,1 medarbejdere sidste år.

<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Aktieudbytte .....	0	33.064
Investeringsbeviser .....	0	34.448
Ejere og ledelse .....	91.322	0
Kursgevinster, skattepligtige .....	0	759.072
Kurstab, skattepligtige .....	-51.052	-51.267
<b>Andre finansielle indtægter i alt .....</b>	<b>40.270</b>	<b>775.317</b>

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	1.010.000	0	1.010.000
Overført resultat .....	8.975.919	368.982	9.344.901
	<b>9.985.919</b>	<b>368.982</b>	<b>10.354.901</b>

### 5 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter

---

	2018	2017
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.		