



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

CVR-nr.: 39 10 00 10

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 til 30. juni 2022**

(51. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance..... 12

Egenkapitalopgørelse..... 14

Noter 15

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 31. oktober 2022

Direktion

Bente Andersen

Børge Simon Andersen

Rasmus 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 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 31. oktober 2022

Nørgaard Revision

Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 31131928

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	BSA Ejendomme ApS Rugvænget 19 A 8500 Grenaa
	Telefon: +45 86 32 00 69 Telefax: +45 86 32 59 69 E-mail: bsa@onskeborn.dk
	CVR-nr.: 39 10 00 10 Stiftet: 29. juni 1972 Kommune: Norddjurs
Direktion	Bente Andersen Børge Simon Andersen Rasmus Andersen
Pengeinstitut	Djurslands Bank A/S Torvet 5 8500 Grenaa
Revisor	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 2021/22 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

Årsregnskabet 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte nettoforrentning svarer til Colliers 4. kvartal 2021:

Beboelseslejemål: 6-7 %.

Erhvervslejemål: 8,5 %.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 31.000 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Mellemværender med tilknyttede og associerede virksomheder forrentes med 4 % p.a.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt periodiserede renter på finansiel gæld.

Resultatopgørelse

1. juli 2021 til 30. juni 2022

	2021/22	2020/21
Lejeindtægter af investeringsejendomme	819.866	715.196
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-192.246	-276.778
Andre eksterne omkostninger	-95.321	-77.678
Bruttoresultat	532.299	360.740
2 Personaleomkostninger	-291.947	-289.834
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-30.800	-30.800
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	209.552	40.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-142.768	394.501
Driftsresultat	66.784	434.607
Andre finansielle indtægter	0	94
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	93.494	89.992
Andre finansielle omkostninger	-3.427	-1.679
Ordinært resultat før skat	156.851	523.014
Skat af årets resultat	-34.507	-115.064
Årets resultat	122.344	407.950
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	122.344	407.950
Disponeret I alt	122.344	407.950

Balance pr. 30. juni 2022

Aktiver

	2022	2021
3 Grunde og bygninger	8.200.000	8.200.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	145.567	176.367
Materielle anlægsaktiver	8.345.567	8.376.367
Anlægsaktiver.....	8.345.567	8.376.367
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	3.991	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	2.374.974	2.337.346
Andre tilgodehavender	22.260	21.260
Periodeafgrænsningsposter	11.023	12.187
Tilgodehavender.....	2.412.248	2.370.793
Likvide beholdninger	484.580	339.333
Omsætningsaktiver.....	2.896.828	2.710.126
Aktiver	11.242.395	11.086.493

Balance pr. 30. juni 2022

Passiver

	2022	2021
Selskabskapital	1.010.000	1.010.000
Overført resultat	8.554.816	8.432.472
Egenkapital	9.564.816	9.442.472
Hensættelse til udskudt skat	1.228.465	1.257.733
Hensatte forpligtelser	1.228.465	1.257.733
Modtagne forudbetalinger fra kunder	235.728	225.008
Langfristede gældsforpligtelser	235.728	225.008
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.000	26.758
Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.064	57.134
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	68.196	77.325
Periodeafgrænsningsposter	126	63
Kortfristede gældsforpligtelser	213.386	161.280
Gældsforpligtelser	449.114	386.288
Passiver	11.242.395	11.086.493

- 4 Eventualforpligtelser
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo	1.010.000	1.010.000
Selskabskapital ultimo	1.010.000	1.010.000
Overført resultat, primo	8.432.472	8.024.522
Årets resultat	122.344	407.950
Overført resultat ultimo	8.554.816	8.432.472
Egenkapital	9.564.816	9.442.472

Noter

	2021/22	2020/21
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	291.947	288.124
Pensioner	0	1.710
	291.947	289.834
Personaleomkostninger i alt	291.947	289.834
Selskabet har i regnskabsåret 2021/22 beskæftiget gennemsnitligt 1 medarbejdere mod 1 medarbejdere sidste år.		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	4.157.512	220.000
Tilgang i årets løb	146.592	0
Afgang i årets løb	-3.824	0
	4.300.280	220.000
Kostpris 30. juni 2022		
Opskrivninger, primo	4.105.019	0
Afgang i årets løb	-142.768	0
	3.962.251	0
Opskrivninger 30. juni 2022		
Af-/nedskrivninger, primo	-62.531	-43.633
Årets af-/nedskrivninger	0	-30.800
	-62.531	-74.433
Af-/nedskrivninger 30. juni 2022		
Materielle anlægsaktiver i alt	8.200.000	145.567
Årets dagsværdiregulering andrager	kr. -142.768.	

Noter

2022

2021

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 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor trediemand.