

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

BSA Holding ApS

Sdr. Landevej 47
3720 Aakirkeby
CVR-nr. 51528018

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Birger Steen Andersen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BSA Holding ApS
Sdr. Landevej 47
3720 Aakirkeby

CVR-nr.: 51528018
Hjemsted: Bornholm
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Birger Steen Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for BSA Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31.05.2018

Direktion

Birger Steen Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i BSA Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BSA Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlige fejl-information.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Christian Dalmoose Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24730

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter handels- og investeringsvirksomhed, herunder at eje ejendomme og fungere som holdingselskab for Dansk Metalvare Fabrik ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 694 t.kr. mod et underskud på 1.438 t.kr. sidste år. Årets resultat er tilfredsstillende.

Egenkapitalen andrager 5.804 t.kr. pr. 31. december 2017.

Forventet udvikling

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning | | 72.000 | 72.000 |
| Andre eksterne omkostninger | | (64.806) | (51.432) |
| Ejendomsomkostninger | | (33.753) | (18.119) |
| Bruttoresultat | | (26.559) | 2.449 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | (98.320) | 79.815 |
| Driftsresultat | | (124.879) | 82.264 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 38.080 | (255.801) |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 1.806.634 | 414.466 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (791.437) | (1.962.415) |
| Resultat før skat | | 928.398 | (1.721.486) |
| Skat af årets resultat | 4 | (234.557) | 283.259 |
| Årets resultat | | 693.841 | (1.438.227) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 52.900 | 51.700 |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 38.060 | (255.801) |
| Overført til øvrige reserver | | 0 | (52.500) |
| Overført resultat | | 602.881 | (1.181.626) |
| | | 693.841 | (1.438.227) |

Balance pr. 31.12.2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Erhvervede lignende rettigheder | | 0 | 0 |
| Immaterielle anlægsaktiver | 5 | 0 | 0 |
| Investeringsejendomme | | 1.115.991 | 1.220.191 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 921.653 | 1.114.412 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 2.037.644 | 2.334.603 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 2.169.159 | 2.131.079 |
| Finansielle anlægsaktiver | 7 | 2.169.159 | 2.131.079 |
| Anlægsaktiver | | 4.206.803 | 4.465.682 |
| Udskudt skat | | 102.000 | 341.000 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 55.417 | 47.601 |
| Tilgodehavender | | 157.417 | 388.601 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 12.456.591 | 11.666.871 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 12.456.591 | 11.666.871 |
| Likvide beholdninger | | 1.898 | 1 |
| Omsætningsaktiver | | 12.615.906 | 12.055.473 |
| Aktiver | | 16.822.709 | 16.521.155 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 1.260.000 | 1.260.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 970.698 | 932.638 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.520.332 | 2.917.451 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 52.900 | 51.700 |
| Egenkapital | | 5.803.930 | 5.161.789 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 712.421 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 712.421 | 0 |
| | | | |
| Bankgæld | | 3.786.997 | 4.631.925 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 6.457.712 | 6.647.493 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 18.638 | 36.938 |
| Anden gæld | | 43.011 | 43.010 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 10.306.358 | 11.359.366 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 11.018.779 | 11.359.366 |
| | | | |
| Passiver | | 16.822.709 | 16.521.155 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. |
|-------------------------------|---|---|--|--|
| Egenkapital primo | 1.260.000 | 932.638 | 2.917.451 | 51.700 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (51.700) |
| Årets resultat | 0 | 38.060 | 602.881 | 52.900 |
| Egenkapital ultimo | 1.260.000 | 970.698 | 3.520.332 | 52.900 |
| | | | | I alt kr. |
| Egenkapital primo | | | | 5.161.789 |
| Udbetalt ordinært udbytte | | | | (51.700) |
| Årets resultat | | | | 693.841 |
| Egenkapital ultimo | | | | 5.803.930 |

Noter

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver | 0 | 6.404 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 98.320 | (86.219) |
| | 98.320 | (79.815) |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 774 | 2 |
| Dagsværdireguleringer | 1.558.921 | 198.507 |
| Øvrige finansielle indtægter | 246.939 | 215.957 |
| | 1.806.634 | 414.466 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 323.813 | 186.950 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 145.210 | 187.632 |
| Dagsværdireguleringer | 320.834 | 1.587.833 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.580 | 0 |
| | 791.437 | 1.962.415 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 239.000 | (322.869) |
| Regulering vedrørende tidligere år | (4.443) | 39.610 |
| | 234.557 | (283.259) |

Noter

| | | Erhvervede lignende rettigheder kr. |
|--------------------------------------|--|--|
| 5. Immaterielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 252.000 |
| Afgange | | <u>(165.000)</u> |
| Kostpris ultimo | | <u>87.000</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | | (252.000) |
| Tilbageførsel ved afgang | | <u>165.000</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | <u>(87.000)</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>0</u> |
| | | |
| | Investe- rings- ejendomme kr. | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr. |
| 6. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 1.220.191 | 1.114.412 |
| Afgange | <u>(104.200)</u> | <u>(192.759)</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1.115.991</u> | <u>921.653</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1.115.991</u> | <u>921.653</u> |

Investeringsejendomme omfatter en ejendom i Sorø.

Andre anlægsaktiver omfatter kunst.

Noter

| | Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr. |
|--|---|
| 7. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 1.198.439 |
| Kostpris ultimo | 1.198.439 |
| Opskrivninger primo | 932.640 |
| Andel af årets resultat | 38.080 |
| Opskrivninger ultimo | 970.720 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 2.169.159 |
| | Ejer- andel |
| | % |
| | Hjemsted |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: | |
| Dansk Metalvare Fabrik ApS | Bornholm 100,0 |

Noter

| | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|
| 8. Langfristede gældsforpligtelser | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>712.421</u> |
| | <u>712.421</u> |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret med pant i anparten for datterselskabet Dansk Metalvare Fabrik ApS og andre værdipapirer med en samlet regnskabsmæssig værdi på 14.626 t.kr.

Der er endvidere afgivet selvskylderkaution for datterselskabet Dansk Metalvare Fabrik ApS` engagement med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder omfatter Timeshare certifikater.

Immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivets indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi på balancen dagen.

Andre værdipapir og kapitalandele var tidligere år indregnet under anlægsaktiver. Grundet hensigten med porteføljen samt stigning i omfanget af handler vurderes det retvisende at posten reklassificeres til omsætningsaktiver. Sammenligningstal er tilsvarende ændret.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.