
BSM Ejendomme A/S
Årsrapport for 2013/14
(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 31 05 80 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/06 2014

Steen Sørensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 for BSM Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013/14.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 26. juni 2014

Direktion

Steen Sørensen

Bestyrelse

Steen Sørensen

Tina Sørensen

Børge Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i BSM Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BSM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 26. juni 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

BSM Ejendomme A/S
Hedemølle Erhvervsvej 23
8850 Bjerringbro

CVR-nr.: 31 05 80 82
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Viborg

Bestyrelse

Steen Sørensen
Tina Sørensen
Børge Sørensen

Direktion

Steen Sørensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Advokat

DAHL
Lundborgvej 18
8800 Viborg

Pengeinstitut

Nykredit
Sct. Mathias Gade 1-3
8800 Viborg

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom til BSM A/S

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på DKK 314.393, og selskabets balance pr. 30. april 2014 udviser en egenkapital på DKK 4.611.654.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Bruttofortjeneste		1.850.416	1.833.170
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-687.250	-686.196
Resultat før finansielle poster		1.163.166	1.146.974
Finansielle indtægter	2	0	11.815
Finansielle omkostninger	3	-777.144	-814.299
Resultat før skat		386.022	344.490
Skat af årets resultat	4	-71.629	-86.037
Årets resultat		314.393	258.453

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	422.600	0
Overført resultat	-108.207	258.453
	314.393	258.453

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Grunde og bygninger		20.408.985	21.032.975
Materielle anlægsaktiver	5	20.408.985	21.032.975
Anlægsaktiver		20.408.985	21.032.975
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		165.625	604.427
Periodeafgrænsningsposter		0	33.862
Tilgodehavender		165.625	638.289
Likvide beholdninger		175.088	74.964
Omsætningsaktiver		340.713	713.253
Aktiver		20.749.698	21.746.228

Balance 30. april

Passiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.111.654	3.805.779
Egenkapital	6	4.611.654	4.305.779
Hensættelse til udskudt skat	7	1.332.000	1.126.000
Hensatte forpligtelser		1.332.000	1.126.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.934.574	11.346.856
Kreditinstitutter		607.500	877.500
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.542.074	12.224.356
Gæld til realkreditinstitutter	8	585.000	840.598
Kreditinstitutter	8	270.000	270.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.000	60.000
Anden gæld		2.275.663	2.838.253
Periodeafgrænsningsposter		58.307	66.242
Kortfristede gældsforpligtelser		3.263.970	4.090.093
Gældsforpligtelser		14.806.044	16.314.449
Passiver		20.749.698	21.746.228
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Årets resultat		314.393	258.453
Reguleringer	11	1.536.023	1.574.717
Ændring i driftskapital	12	450.593	78.541
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.301.009	1.911.711
Renteindbetalinger og lignende		0	11.815
Renteudbetalinger og lignende		-714.162	-814.299
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.586.847	1.109.227
Køb af materielle anlægsaktiver		-63.260	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-63.260	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-12.250.436	-810.415
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		11.249.573	-270.000
Betalt udbytte		-422.600	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.423.463	-1.080.415
Ændring i likvider		100.124	28.812
Likvider 1. maj		74.964	46.152
Likvider 30. april		175.088	74.964
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		175.088	74.964
Likvider 30. april		175.088	74.964

Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	687.250	686.196
	<u>687.250</u>	<u>686.196</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	11.743
Andre finansielle indtægter	0	72
	<u>0</u>	<u>11.815</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	777.144	814.299
	<u>777.144</u>	<u>814.299</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	206.000	-21.000
	<u>206.000</u>	<u>-21.000</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	71.629	86.037
Skat af egenkapitalbevægelser	134.371	-107.037
	<u>206.000</u>	<u>-21.000</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	26.890.916
Tilgang i årets løb	<u>63.260</u>
Kostpris 30. april	<u>26.954.176</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	5.857.941
Årets afskrivninger	<u>687.250</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>6.545.191</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>20.408.985</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	3.805.778	4.305.778
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-422.600	-422.600
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	548.454	548.454
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-134.371	-134.371
Årets resultat	<u>0</u>	<u>314.393</u>	<u>314.393</u>
Egenkapital 30. april	<u>500.000</u>	<u>4.111.654</u>	<u>4.611.654</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2013/14</u> DKK	<u>2012/13</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	2.306.000	2.331.000
Låneomkostninger	-30.000	-17.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	<u>-944.000</u>	<u>-1.188.000</u>
	<u>1.332.000</u>	<u>1.126.000</u>

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.594.574	7.937.002
Mellem 1 og 5 år	2.340.000	3.409.854
Langfristet del	<u>10.934.574</u>	<u>11.346.856</u>
Inden for 1 år	<u>585.000</u>	<u>840.598</u>
	<u>11.519.574</u>	<u>12.187.454</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>607.500</u>	<u>877.500</u>
Langfristet del	<u>607.500</u>	<u>877.500</u>
Inden for 1 år	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
	<u>877.500</u>	<u>1.147.500</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u> DKK	<u>2012/13</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>20.408.985</u>	<u>21.032.975</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>20.408.985</u>	<u>21.032.975</u>

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

BSM Holding, Bjerringbro ApS

Hovedaktionær

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

BSM Holding, Bjerringbro ApS, Bjerringbro

Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	DKK	DKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-11.815
Finansielle omkostninger	777.144	814.299
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	687.250	686.196
Skat af årets resultat	71.629	86.037
	<u>1.536.023</u>	<u>1.574.717</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	472.664	-18.355
Ændring i leverandører m.v.	-570.525	525.045
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	548.454	-428.149
	<u>450.593</u>	<u>78.541</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for BSM Ejendomme A/S for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013/14 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med BSM Holding, Bjerringbro ApS som fungere som administrationsselskab.. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Regnskabspraksis

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.