



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

**BSP ApS**

**Galoche Allé 8 D**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 29 19 61 84)**

## **Årsrapport for 2013/14**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *16/1* 2014

Søren Veng Olesen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab for 1. oktober 2013 - 30. september 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	BSP ApS Galoche Allé 8 D 4600 Køge
	CVR-nr.: 29 19 61 84
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2013 - 30. september 2014
<b>Aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.
<b>Direktion</b>	Søren Veng Olesen
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for BSP ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. december 2014

**Direktion**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line that ends in a small hook.

Søren Veng Olesen

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

4

**Til kapitalejerne i BSP ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for BSP ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Forbehold

#### Grundlag for konklusion med forbehold


Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens særlige regler om investeringsaktiver. I balancen er ejendommen indregnet med 3,4 mio. kr. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet, er ejendommen efter vores opfattelse vurderet for højt. Som følge heraf burde den regnskabsmæssige værdi i balancen nedreguleres med ca. 1,9 mio. kr. Årets resultat ville hermed blive reduceret med 1,9 mio. kr. og egenkapitalen med 1,9 mio. kr.

#### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 17. december 2014

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Torben Schledermann Nielsen  
statsautoriseret revisor

## GENERELT

Årsregnskabet for BSP ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>49.152</b>	<b>93.429</b>
Andre finansielle indtægter	1	1
Andre finansielle omkostninger	-163.629	-151.080
<b>Resultat før skat</b>	<b>-114.476</b>	<b>-57.650</b>
2 Skat af årets resultat	21.003	14.458
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-93.473</b>	<b>-43.192</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-93.473	-43.192
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-93.473</b>	<b>-43.192</b>

Balance pr. 30. september

10

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
3 Grunde og bygninger	3.376.858	3.376.858
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.376.858</u></b>	<b><u>3.376.858</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.376.858</u></b>	<b><u>3.376.858</u></b>
Andre tilgodehavender	0	13.109
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.109</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.109</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.376.858</u></b>	<b><u>3.389.967</u></b>

Balance pr. 30. september

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.014.079	-920.606
<b>4 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-889.079</b>	<b>-795.606</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.727.476	1.788.950
Kreditinstitutter m.v.	378.136	300.000
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>2.105.612</b>	<b>2.088.950</b>
Gæld til realkreditinstitutter	69.726	76.000
Kreditinstitutter m.v.	8.586	101.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.656	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	550.134	479.232
Anden gæld	1.487.123	1.420.233
Periodeafgrænsningsposter	7.100	7.000
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>2.160.325</b>	<b>2.096.623</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>4.265.937</b>	<b>4.185.573</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.376.858</b>	<b>3.389.967</b>
<b>6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>1 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>		
Selskabets egenkapital er tabt. Selskabets ledelse forventer egenkapitalen reetableret via positive driftsresultater i fremtiden. Selskabets anpartshavere har afgivet støtteerklæring over for selskabets fortsatte drift de næste 12 måneder. På baggrund heraf aflægges årsrapporten efter going concern.		
Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien på selskabets investeringsejendom ikke har udviklet sig negativt i forhold til værdiansættelsen pr. 30. september 2013. Idet der ikke er gennemført tilsvarende handler med sammenlignelige ejendomme, har ledelsen valgt at skønne dagsværdien til mio. kr. 3,4.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-21.003	-14.458
	<u>-21.003</u>	<u>-14.458</u>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Investeringsejendomme er værdiansat til 3.376.858 ud fra en afkastbaseret beregning, med en afkastprocent på 5%.		
<b>4 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-920.606	-877.414
Årets resultat	-93.473	-43.192
	<u>-1.014.079</u>	<u>-920.606</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>-889.079</u>	<u>-795.606</u>

<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.756.794</u>	<u>1.836.000</u>

**6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Sambeskatning**

BSP ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ergo Partner A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>2.083.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>3.376.858</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>400.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>3.376.858</u>