

**B-House ApS**  
**c/o Nordkranen A/S Ejendomsudviklingselskab,**  
**Arne Jacobsen Allé 7**  
**2300 København S**  
**CVR-nr. 10157021**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.11.2016

**Dirigent**

---

Navn: Hans-Henrik Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015/16	2
Balance pr. 30.06.2016	2
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	2
Noter	2

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

B-House ApS

c/o Nordkranen A/S Ejendomsudviklingselskab, Arne Jacobsen Allé 7

2300 København S

CVR-nr.: 10157021

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Bestyrelse**

Claus Høxbro

Erik Bjørn Nielsen

Anders Lind Knudsen

Jens Damgaard Pedersen

Dan Ingemann Petersen

Hans-Henrik Hansen

Mads Nørby Hansen

### **Direktion**

Anders Lind Knudsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for B-House ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.11.2016

### **Direktion**

Anders Lind Knudsen

### **Bestyrelse**

Claus Høxbro

Erik Bjørn Nielsen

Anders Lind Knudsen

Jens Damgaard Pedersen

Dan Ingemann Petersen

Hans-Henrik Hansen

Mads Nørby Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i B-House ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for B-House ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, 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 for 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, 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.

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. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvoraf det fremgår, at det er ledelsens forventning, at gælden på 183 mio.kr. til tilknyttede virksomheder ikke skal indfries i det kommende regnskabsår, hvorved selskabet har den nødvendige kapital de kommende 12 måneder til at betale sine forpligtelser, i takt med at de forfalder.

## 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 udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14.11.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele i danske selskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 20.019 t.kr. Pr. 30.06.2016 udgør egenkapitalen negativt 137.967 t.kr.

Selskabets datterselskab vil fremadrettet være uden aktivitet, og forventet likvideret det kommende år.

SKAT har ændret grundværdien for en række ejendomme, selskabet tidligere har ejet, og ejendomsskatter er genberegnet. Efter relaterede omkostninger og skat, har forholdet haft en positiv effekt på årets resultat med 9,9 mio. kr.

Det er ledelsens forventning, at gælden på 183 mio.kr. til tilknyttede virksomheder ikke skal indfries i det kommende regnskabsår, hvorved selskabet har den nødvendige kapital de kommende 12 måneder til at betale sine forpligtelser, i takt med at de forfalder.

Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere kapitalen igennem indtjening fra kapitalandelene eller ved tilførsel af kapital fra moderselskabet.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling og eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations omkostninger mv.

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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 Nordkranen Holding ApS og alle dets 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

### 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.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.963.750</b>	<b>283</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.580.624	3.759
Andre finansielle omkostninger		<u>(5.695.525)</u>	<u>(6.190)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>17.848.849</b>	<b>(2.148)</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>2.170.139</u>	<u>1.431</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20.018.988</u></b>	<b><u>(717)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>20.018.988</u>	<u>(716)</u>
		<b><u>20.018.988</u></b>	<b><u>(716)</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.833.099	13.252
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>609</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>24.833.099</b></u>	<u><b>13.861</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>24.833.099</b></u>	<u><b>13.861</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.510.139	14.650
Andre tilgodehavender		12.000.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>4.868.975</u>	<u>822</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>22.379.114</b></u>	<u><b>15.472</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>4.309</b></u>	<u><b>14</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>22.383.423</b></u>	<u><b>15.486</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>47.216.522</b></u></u>	<u><u><b>29.347</b></u></u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(138.091.749)</u>	<u>(158.110)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(137.966.749)</u></b>	<b><u>(157.985)</u></b>
Udskudt skat		<u>2.090.000</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.090.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Bankgæld		0	9.160
Gæld til tilknyttede virksomheder		183.033.271	178.117
Anden gæld		<u>60.000</u>	<u>56</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>183.093.271</u></b>	<b><u>187.333</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>183.093.271</u></b>	<b><u>187.333</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>47.216.522</u></b>	<b><u>29.348</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(158.110.737)	(157.985.737)
Årets resultat	0	20.018.988	20.018.988
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(138.091.749)</b>	<b>(137.966.749)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Det er ledelsens forventning, at gælden på 183 mio.kr. til tilknyttede virksomheder ikke skal indfries i det kommende regnskabsår, hvorved selskabet har den nødvendige kapital de kommende 12 måneder til at betale sine forpligtelser, i takt med at de forfalder.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(4.868.975)	(822)
Ændring af udskudt skat	<u>2.698.836</u>	<u>(609)</u>
	<u>(2.170.139)</u>	<u>(1.431)</u>

	<u>Kapitalandele i</u> <u>tilknyttede virk-</u> <u>somheder</u> <u>kr.</u>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>125.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>125.000</u>
Opskrivninger primo	13.127.474
Andel af årets resultat	<u>11.580.625</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>24.708.099</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>24.833.099</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
NKM ApS	København	ApS	100,0

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordkranen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber..