BUSINESSHOUSE ApS

Jernbanegade 23
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

11/05/2017

Johnny Kim Schäffer
Dirigent

(Urevideret)

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Egenkapitalopgørelse 13
Noter 14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BUSINESSHOUSE ApS Jernbanegade 23 4000 Roskilde	
	Telefonnummer:	46305099
	e-mailadresse:	info@businesshouse.dk
	CVR-nr:	28295391
	Regnskabsår:	01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nordea Bank A/S	
Revisor	IGM REVISION V/IBEN GREEN MADSEN Hovedvejen 4, 1 4000 Roskilde DK Danmark	
	CVR-nr:	52886252
	P-enhed:	1008543298

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BusinessHouse ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27/03/2017

Direktion

Johnny Kim Schäffer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i BusinessHouse ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for BusinessHouse ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabet bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principperne vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 27/03/2017

Iben Green Madsen
Registreret revisor
IGM REVISION V/IBEN GREEN MADSEN
CVR: 52886252

Ledelsesberetning

Beretning
Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Selskabets hovedaktivitet består hovedsagligt i at drive virksomhed inden for udlejning af kontorer i selskabets bygning.

Udviklingen i økonomiske aktiviteter og forhold
BusinessHouse udvider
I Roskilde og omegn opstår der stadig flere kontorfællesskaber. Det er en udvikling vi ser positivt på, da stadig flere mindre virksomheder tilsyneladende har fået øjnene op for de store fordele, der er forbundet ved at drive deres virksomhed i professionelle rammer sammen med andre ligesindede.

BusinessHouse er Roskildes mest centrale kontorfællesskab. Tæt på stationen, indfaldsveje og med parkering lige ved døren. Dette tiltrækker virksomheder, som ønsker at være tæt på bymidten og de muligheder, som det giver. Dertil har vi et meget højt servicekoncept som virksomheder, der har overstået etableringsfasen tillægger en høj værdi.

I 2016 opkøbte vi to naboejendomme og har dermed fået muligheden for at udvide med flere og større kontorer. Dermed kan vi skabe mere plads til de virksomheder, som allerede bor hos os og som ekspanderer.

Med købet af de to naboejendomme råder vi nu i alt over godt 1.400 kvm., hvoraf hovedparten er kontorer. De ekstra mange kvadratmeter giver os nogle nye driftsfordele, som betyder at vores velkendte høje serviceniveau kan blive endnu højere.

Dialog med naboer om helhedsplan
Vi har altid haft en god dialog med vores naboer. Efter købet af Jernbanegade 27 har vi taget initiativ til at udvide dialogen med vores nye naboer. Vi ønsker at afprøve muligheden for om vi i fællesskab kan skabe nogle nye og spændende rammer for anvendelsen af de mange kvadratmeter som vi har på vores grunde. Målet er at skabe nogle endnu bedre rammer og funktioner for vores lejere og naboer, som man med fordel kan deles om og som kan få naboskabet til at blive endnu tættere.

Istandsættelsesarbejde
Ved årets udgang er vi i fuld gang med at istandsætte stuelejligheden i Jernbanegade 27. Her skaber vi nogle nye lækre kontorer, hvor der bliver rigtig god plads til tre virksomheder. Vi forventer at være klar til udlejning af lokalerne i 2. kvartal 2017.

Resultat for 2016
Ledelsen anser resultatet for 2016 for tilfredsstillende og har positive forventninger til 2017.

Begivenheder efter balancedagen
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som efter ledelsens skøn væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver
2. Gæld vedrørende investeringsejendomme

Punkt 1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Punkt 2. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Ændringerne foretages alene med fremadrettet virkning og har derfor ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta
Årsregnskabet er aflagt danske kroner.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning
Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt administrationsomkostninger.

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

Skat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceret med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. 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 og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse 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, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital
Udbytte
Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige

forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede selskaber, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.811.347	1.611.758
Eksterne omkostninger		-1.001.589	-1.080.016
Bruttoresultat		**809.758**	**531.742**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-140.397	-84.229
Resultat af ordinær primær drift		**669.361**	**447.513**
Andre finansielle indtægter		2.561	1.242
Øvrige finansielle omkostninger		-98.333	-31.341
Ordinært resultat før skat		**573.589**	**417.414**
Skat af årets resultat		-126.291	-116.737
Årets resultat		**447.298**	**300.677**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	300.000
Overført resultat		47.298	677
I alt		**447.298**	**300.677**

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		10.514.678	3.739.122
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.000	28.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**10.536.678**	**3.767.122**
Anlægsaktiver i alt		**10.536.678**	**3.767.122**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.373	25.910
Udskudte skatteaktiver		217.550	184.900
Andre tilgodehavender		78.513	52.670
Tilgodehavender i alt		**344.436**	**263.480**
Likvide beholdninger		63.719	102.555
Omsætningsaktiver i alt		**408.155**	**366.035**
Aktiver i alt		**10.944.833**	**4.133.157**

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	1	125.000	125.000
Overført resultat		413.790	366.492
Forslag til udbytte		400.000	300.000
Egenkapital i alt		**938.790**	**791.492**
Gæld til realkreditinstitutter		6.185.832	1.182.266
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**2**	**6.185.832**	**1.182.266**
Gæld til realkreditinstitutter		548.150	196.655
Leverandører af varer og tjenesteydelser		491.435	21.467
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.155.046	1.388.159
Skyldig selskabsskat		158.941	118.957
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		466.639	411.203
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	22.958
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**3.820.211**	**2.159.399**
Gældsforpligtelser i alt		**10.006.043**	**3.341.665**
Passiver i alt		**10.944.833**	**4.133.157**

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	366.492	300.000	791.492
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	47.298	400.000	447.298
Egenkapital, ultimo	125.000	413.790	400.000	938.790

Noter

1. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.
Selskabets anpartskapital er uændret de seneste 5 år.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.733.982	548.150	6.185.832	3.927.051
I alt	**6.733.982**	**548.150**	**6.185.832**	**3.927.051**

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet Schäffer Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover normale branchemæssige forpligtelser.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit, t.kr. 6.734, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 10.514.