

BH 81-83 ST. ApS

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 20 01 28



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. maj 2016

Som dirigent:



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for BH 81-83 ST. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

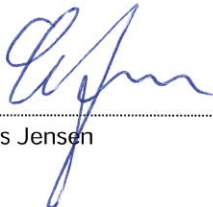
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

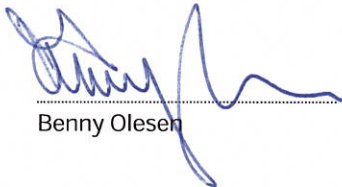
Aarhus, den 7. maj 2016

Direktion:



Claus Jensen

Bestyrelse:



Benny Olesen



Torben Christensen



Claus Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BH 81-83 ST. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BH 81-83 ST. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

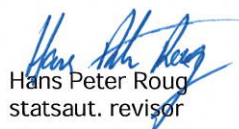
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Aarhus, den 7. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Hans Peter Roug
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	BH 81-83 ST. ApS
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	30 20 01 28
Stiftet	15. januar 2007
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Benny Olesen Torben Christensen Claus Jensen
Direktion	Claus Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank A/S

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, administration, udlejning og projektudvikling af ejendomme samt formueforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 1.125.995 kr. mod 1.254.851 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 548.482 kr. mod 638.315 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 4.260.649 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Huslejeindtægter	1.125.995	1.254.851
	Andre eksterne omkostninger	-290.220	-289.037
	Bruttoresultat	835.775	965.814
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af primær drift	835.775	965.814
3	Finansielle omkostninger	-124.998	-130.820
	Resultat før skat	710.777	834.994
4	Skat af årets resultat	-162.295	-196.679
	Årets resultat	548.482	638.315
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser	500.000	500.000
	Overført resultat	48.482	138.315
		548.482	638.315

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver	14.000.000	14.000.000
	Investeringsjendomme	14.000.000	14.000.000
	Anlægsaktiver i alt	14.000.000	14.000.000
	AKTIVER I ALT	14.000.000	14.000.000
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	4.060.649	4.012.167
	Egenkapital i alt	4.260.649	4.212.167
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.602.424	1.532.952
	Hensatte forpligtelser i alt	1.602.424	1.532.952
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.867.000	6.867.000
	Anden gæld	408.350	417.683
		7.275.350	7.284.683
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	7.144	210.729
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	26.850	22.738
	Gæld til tilknyttede virksomheder	210.417	77.071
	Anden gæld	117.166	159.660
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
		861.577	970.198
	Gældsforpligtelser i alt	8.136.927	8.254.881
	PASSIVER I ALT	14.000.000	14.000.000

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	200.000	3.878.607	4.078.607
Ændring i regnskabspraksis	0	-4.755	-4.755
Årets resultat	<u>0</u>	<u>138.315</u>	<u>138.315</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	4.012.167	4.212.167
Årets resultat	<u>0</u>	<u>48.482</u>	<u>48.482</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>200.000</u>	<u>4.060.649</u>	<u>4.260.649</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BH 81-83 ST. ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har førtidsimplementeret § 38 i lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvorefter gæld måles til amortiseret kostpris, frem for den hidtidige praksis, hvor gæld har været målt til dagsværdi. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal vedrørende tidligere år.

Ved en fastholdelse af tidligere års anvendt regnskabspraksis, ville dette have en positiv påvirkning på dette års resultat efter skat med 25.038 kr. (2014: 747 kr.) og egenkapital med 30.540 kr. (2014: 5.503 kr.). Ændringen har ikke påvirket balancesummen.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,25 %.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte for regnskabsåret

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.

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2015	2014
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.523	15.929
Andre finansielle omkostninger	114.475	114.891
	<u>124.998</u>	<u>130.820</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	93.247	127.207
Årets regulering af udskudt skat	69.048	69.472
	<u>162.295</u>	<u>196.679</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5	Materielle anlægsaktiver	
	kr.	Investerings- ejendomme
	Kostpris 1. januar 2015	<u>9.588.163</u>
	Kostpris 31. december 2015	<u>9.588.163</u>
	Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>4.411.837</u>
	Værdireguleringer 31. december 2015	<u>4.411.837</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>14.000.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note8.

6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.202 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Sydbank er der tinglyst et skadesløsbrev på 10.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.000 t.kr.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen på 45 t.kr. pr. lejlighed med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for realkreditlån, 6.867 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.000 t.kr.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BC Ejendomsinvest A/S som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

10 Nærtstående parter

BH 81-83 ST. ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
BC Ejendomsinvest A/S	Aarhus, Danmark	Erhvervsstyrelsen