

---

# ***BS Badstuestræde 4 ApS***

c/o Advokaterne Strandvejen, Strandvejen 34 A,  
6000 Kolding

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 32 31 22 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/11 2016

Isak Jakob Samuelsson  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for BS Badstuestræde 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. november 2016

## Direktion

Isak Jakob Samuelsson  
direktør

## Bestyrelse

Kristian Samuelsson  
formand

Benjamin Kevin Samuelsson  
næstformand

Isak Jakob Samuelsson

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i BS Badstuestræde 4 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BS Badstuestræde 4 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori selskabets ledelse har redegjort for selskabets finansielle situation herunder selskabets kapitalberedskab.

## 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.

Hellerup, den 28. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Madsen  
statsautoriseret revisor

Janni F. Guldager  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BS Badstuestræde 4 ApS c/o Advokaterne Strandvejen Strandvejen 34 A 6000 Kolding  CVR-nr.: 32 31 22 17 Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016 Stiftet: 10. juni 2014 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Kolding
<b>Bestyrelse</b>	Kristian Samuelsson, formand Benjamin Kevin Samuelsson Isak Jakob Samuelsson
<b>Direktion</b>	Isak Jakob Samuelsson
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	Advokaterne Strandvejen Strandvejen 34A 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for BS Badstuestræde 4 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering i og udvikling af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.924.602, heraf værdireguleringer på DKK 2.333.463, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 2.107.374.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>315.844</b>	<b>333.854</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	2.333.463	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.649.307</b>	<b>333.854</b>
Finansielle indtægter	4	10.512	6.855
Finansielle omkostninger	5	-193.288	-206.376
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.466.531</b>	<b>134.333</b>
Skat af årets resultat	6	-541.929	-31.561
<b>Årets resultat</b>		<b>1.924.602</b>	<b>102.772</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.924.602	102.772
		<b>1.924.602</b>	<b>102.772</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsjendomme		11.500.000	8.859.140
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>11.500.000</b>	<b>8.859.140</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.500.000</b>	<b>8.859.140</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		172.123	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		361.178	306.666
Andre tilgodehavender		13.479	24.909
<b>Tilgodehavender</b>		<b>546.780</b>	<b>331.575</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>69.330</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>546.780</b>	<b>400.905</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.046.780</b>	<b>9.260.045</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.027.374	102.772
<b>Egenkapital</b>		<b>2.107.374</b>	<b>182.772</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	512.669	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>512.669</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.379.856	5.399.777
Selskabsskat		29.260	31.561
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>5.409.116</b>	<b>5.431.338</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	23.000	22.558
Kreditinstitutter		26.954	26.946
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.832.943	3.435.320
Anden gæld		134.724	161.111
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.017.621</b>	<b>3.645.935</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.426.737</b>	<b>9.077.273</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.046.780</b>	<b>9.260.045</b>
Going concern og kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	80.000	102.772	182.772
Årets resultat	0	1.924.602	1.924.602
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>2.027.374</b>	<b>2.107.374</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern og kapitalberedskab

Det er en forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet genererer positiv indtjening, og/eller at der tilføres likviditet fra selskabets investorer i det omfang, som det er nødvendigt. For at styrke selskabets kapitalberedskab har selskabet modtaget en støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet. Heri erklærer moderselskabet sig villig til at tilføre kapital, i det omfang det er nødvendigt, samt at gæld til tilknyttede virksomheder træder tilbage i forhold til selskabets øvrige kreditorer. Erklæringen er gældende indtil afholdelse af den ordinære generalforsamling for 2016/17. På den baggrund bedømmer ledelsen, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

BS Badstuestræde 4 ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er, med fradrag af udskudt skat, en del af selskabets frie reserver.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	2.333.463	0
	<b>2.333.463</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.512	6.855
	<b>10.512</b>	<b>6.855</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	105.065	122.160
Andre finansielle omkostninger	88.223	84.216
	<b>193.288</b>	<b>206.376</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	29.260	31.561
Årets udskudte skat	512.669	0
	<b>541.929</b>	<b>31.561</b>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		8.859.140
Tilgang i årets løb		307.397
Kostpris 30. juni		9.166.537
Værdireguleringer 1. juli		0
Årets værdireguleringer		2.333.463
Værdireguleringer 30. juni		2.333.463
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>11.500.000</b>
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>		

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	11.500.000	8.859.140
Budgetperiode	10 år	
Terminalperiode	11. år	
Stigning i markedsleje	2%	
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	
Ændring i driftsomkostninger	2%	
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0%	
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	24%	
Diskonteringsrente	6,25	
Vækst i terminalperioden	2%	

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	512.669	0
	<b>512.669</b>	<b>0</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

## 9 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.284.856	5.305.032
Mellem 1 og 5 år	95.000	94.745
Langfristet del	5.379.856	5.399.777
Inden for 1 år	23.000	22.558
	<b>5.402.856</b>	<b>5.422.335</b>

### Selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	29.260	31.561
Langfristet del	29.260	31.561
Inden for 1 år	0	0
	<b>29.260</b>	<b>31.561</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.500.000	8.859.140

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BS Danmark A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for BS Badstuestræde 4 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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



# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## 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 dansk moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Regnskabspraksis

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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