



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING  
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen  
Henning Studsgaard  
Annette Frost Studsgaard  
Henning Nielsen  
Jette Nielsen

**Torvegade 7, 9490 Pandrup**  
Vestergade 3, 9460 Brovst  
**Tlf. 99 730 300**  
CVR-nr. 36 92 02 89  
e-mail: [hs@hsrevi.dk](mailto:hs@hsrevi.dk)  
[www.hsrevi.dk](http://www.hsrevi.dk)

DANSKE  
REVISORER  

---

**FSR\***

## Årsrapport for 2015

6. regnskabsår

### BSF 2 ApS

c/o Mogens Fransen Isaksvej 51  
9490 Pandrup

CVR-nr. 32 83 12 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2016.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Mogens Fransen

# Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for BSF 2 ApS .

Årsrapporten er aflagt 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 27. januar 2016.

## Direktion

Tonni Studsbjerg

## Bestyrelse

Mogens Fransen

Niels Christian Hem

Tonni Studsbjerg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BSF 2 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BSF 2 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# 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.

Pandrup, den 27. januar 2016

**HS Revision & Rådgivning**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 92 02 89

Henning Studsgaard  
Registreret revisor  
FSR – danske revisorer

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BSF 2 ApS c/o Mogens Fransen 9490 Pandrup
	CVR-nr.: 32 83 12 14
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Fransen Niels Christian Hem Tonni Studsbjerg
<b>Direktion</b>	Tonni Studsbjerg
<b>Revisor</b>	HS Revision & Rådgivning Godkendt Revisionspartnerselskab Torvegade 7 9490 Pandrup

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BSF 2 ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Hvetbo Ejendomsinvest A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "Gæld til tilknyttede virksomheder" eller "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder".

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”bruttofortjeneste”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavender hos modervirksomhed

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Bruttofortjeneste”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Måles til nominal restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter gæld som følge af sambeskatningen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste .....</b>		<b>666.141</b>	<b>369</b>
<b>Ordinært resultat før finansielle poster .....</b>		<b>666.141</b>	<b>369</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		118.909	114
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		3.012	1
Andre finansielle omkostninger .....		272.601	277
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>509.437</b>	<b>206</b>
Skat af årets resultat .....	1	49.530	51
<b>Årets resultat .....</b>		<b>459.907</b>	<b>155</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år .....		2.000.162	1.845
Årets resultat .....		459.907	155
<b>Til disposition .....</b>		<b>2.460.069</b>	<b>2.000</b>
Overført til næste år .....		2.460.069	2.000
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>2.460.069</b>	<b>2.000</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....		<u>5.800.000</u>	<u>5.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	2	<b><u>5.800.000</u></b>	<b><u>5.500</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>5.800.000</u></b>	<b><u>5.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	115
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		<u>3.091.640</u>	<u>2.973</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b><u>3.091.640</u></b>	<b><u>3.088</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b><u>3.091.640</u></b>	<b><u>3.088</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b><u>8.891.640</u></b>	<b><u>8.588</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital .....		500.000	500
Overført resultat .....		2.460.069	2.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b><u>2.960.069</u></b>	<b><u>2.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....		956.351	1.023
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4</b>	<b><u>956.351</u></b>	<b><u>1.023</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		60.000	60
Kreditinstitutter i øvrigt .....		4.639.730	4.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		13.600	13
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		127.839	75
Anden gæld .....		134.050	133
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>4.975.219</u></b>	<b><u>5.066</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>5.931.571</u></b>	<b><u>6.088</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b><u>8.891.640</u></b>	<b><u>8.588</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat .....	49.530	51
	<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>49.530</b>	<b>51</b>

<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
			kr.
	Kostpris primo .....		7.035.089
	<b>Kostpris ultimo.....</b>		<b>7.035.089</b>
	Regulering til dagsværdi, primo.....		-1.535.089
	Årets regulering til dagsværdi.....		300.000
	<b>Regulering til dagsværdi, ultimo .....</b>		<b>-1.235.089</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....</b>		<b>5.800.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af det vurderede markedsniveau.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6,5%

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo .....	500.000	2.000.162	2.500.162
	Årets resultat .....	0	459.907	459.907
	<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.460.069</b>	<b>2.960.069</b>

Selskabskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 757.000.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 1.040 er der givet pant i investeringsejendom, hvis værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 5.800. Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt tkr. 5.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom.

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hvetbo Ejendomsinvest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.