
BS Frederik VII Gade ApS

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

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 04 81 30

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 Frederik VII Gade 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 Frederik VII Gade ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BS Frederik VII Gade 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

Selskabet	BS Frederik VII Gade ApS c/o Advokaterne Strandvejen Strandvejen 34 A 6000 Kolding CVR-nr.: 33 04 81 30 Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016 Stiftet: 29. juni 2010 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Kolding
Bestyrelse	Kristian Samuelsson, formand Benjamin Kevin Samuelsson Isak Jakob Samuelsson
Direktion	Isak Jakob Samuelsson
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Advokaterne Strandvejen Strandvejen 34A 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

Ledelsesberetning

Årsrapporten for BS Frederik VII Gade 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 5.379.987, heraf værdireguleringer på DKK 6.626.199, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.329.402.

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
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		391.844	-22.998
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	6.626.199	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		7.018.043	-22.998
Finansielle indtægter	4	13.982	19.414
Finansielle omkostninger	5	-139.586	-264.798
Resultat før skat		6.892.439	-268.382
Skat af årets resultat	6	-1.512.452	61.293
Årets resultat		5.379.987	-207.089

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		0	0
		5.379.987	-207.089
		5.379.987	-207.089

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		17.400.000	10.016.363
Materielle anlægsaktiver	7	17.400.000	10.016.363
Andre tilgodehavender		107.296	107.296
Finansielle anlægsaktiver		107.296	107.296
Anlægsaktiver		17.507.296	10.123.659
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		166.822	566.228
Selskabsskat		0	61.293
Periodeafgrænsningsposter		5.321	0
Tilgodehavender		172.143	627.521
Likvide beholdninger		0	456
Omsætningsaktiver		172.143	627.977
Aktiver		17.679.439	10.751.636

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.249.402	-130.585
Egenkapital		5.329.402	-50.585
Hensættelse til udskudt skat	8	1.457.342	0
Andre hensættelser		363.863	330.428
Hensatte forpligtelser		1.821.205	330.428
Gæld til realkreditinstitutter		9.059.139	9.104.223
Selskabsskat		55.110	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	9.114.249	9.104.223
Gæld til realkreditinstitutter	9	47.000	46.923
Kreditinstitutter		35.058	24.641
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.138	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		972.545	944.218
Anden gæld		355.842	336.132
Periodeafgrænsningsposter		0	15.656
Kortfristede gældsforpligtelser		1.414.583	1.367.570
Gældsforpligtelser		10.528.832	10.471.793
Passiver		17.679.439	10.751.636
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	-130.585	-50.585
Årets resultat	0	5.379.987	5.379.987
Egenkapital 30. juni	80.000	5.249.402	5.329.402

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 Frederik VII Gade 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
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	6.626.199	0
	6.626.199	0
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	13.982	11.299
Andre finansielle indtægter	0	8.115
	13.982	19.414
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	28.327	34.164
Andre finansielle omkostninger	111.259	230.634
	139.586	264.798

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	55.110	-61.293
Årets udskudte skat	1.457.342	0
	<u>1.512.452</u>	<u>-61.293</u>

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	10.016.363
Tilgang i årets løb	757.438
Kostpris 30. juni	<u>10.773.801</u>
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets værdireguleringer	6.626.199
Værdireguleringer 30. juni	<u>6.626.199</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>17.400.000</u>
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

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

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	17.400.000	10.016.363
Budgetperiode	15 år	
Terminalperiode	16. år	
Stigning i markedsleje	2%	
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	
Ændring i driftsomkostninger	2%	
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	48%	
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	48%	
Diskonteringsrente	6,15%	
Vækst i terminalperioden	2%	

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.457.764	0
Låneomkostninger	-422	0
	<u>1.457.342</u>	<u>0</u>

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	8.666.139	8.916.424
Mellem 1 og 5 år	393.000	187.799
Langfristet del	<u>9.059.139</u>	<u>9.104.223</u>
Inden for 1 år	47.000	46.923
	<u>9.106.139</u>	<u>9.151.146</u>

Selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	55.110	0
Langfristet del	<u>55.110</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>55.110</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	17.400.000	10.016.363
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 Frederik VII Gade 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.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært omkostninger forbundet med driften af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder hovedsageligt administrationsomkostninger.

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 moderselskabet. 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 velinformerede 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.

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

Regnskabspraksis

sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens 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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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.

Regnskabspraksis

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 renteomkostning 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.