

**Ejendomsselskabet BS-4 ApS**

**Vejlevej 59  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 33 37 24 18**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/02 2016

---

Hans Erik Frost  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet BS-4 ApS  
Vejlevej 59  
8700 Horsens

Telefon: 75 64 23 66

Telefax: 75 64 39 20

CVR-nr.: 33 37 24 18

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 21. december 2010

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Hans Erik Frost

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet BS-4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. februar 2016

## **Direktion**

Hans Erik Frost

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet BS-4 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet BS-4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. Med hensyn til retablering og sikringen af den fremtidige drift henvises til note 1.

## 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 15. februar 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at opkøbe ejendomme og udlejning heraf.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 223.515, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 539.739.

Resultatet er påvirket af en nedskrivning af ejendommen på 212 t.kr. og tilbageførsel af skatteaktivet på 44 t.kr.

### **Kapitalberedskabet**

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen ved konvertering af gæld til moderselskabet.

Moderselskabet indestår for den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Ejendommen er udbudt til salg. Der er derudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet BS-4 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetilæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afvikles ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	20 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivning

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>285.299</b>	<b>283</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(292.844)</u>	<u>(81)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(7.545)</b>	<b>202</b>
Finansielle indtægter		483	0
Finansielle omkostninger	2	<u>(199.534)</u>	<u>(226)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(206.596)</b>	<b>(24)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(16.919)</u>	<u>14</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(223.515)</u></b>	<b><u>(10)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(223.515)</u>	<u>(10)</u>
		<b><u>(223.515)</u></b>	<b><u>(10)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	5.293
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>0</u>	<u>5.293</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>5.293</u>
Ejendom til videresalg		5.000.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.000	25
Udskudt skatteaktiv	6	0	44
<b>Tilgodehavender</b>		<u>25.000</u>	<u>69</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>14.102</u>	<u>24</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>5.039.102</u>	<u>93</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.039.102</u>	<u>5.386</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		(664.739)	(441)
<b>Egenkapital</b>	5	<u>(539.739)</u>	<u>(316)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.456.990	3.703
Anden gæld		80.000	80
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u>3.536.990</u>	<u>3.783</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	233.855	190
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.743.863	1.676
Selskabsskat		4.888	0
Anden gæld		59.245	53
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.041.851</u>	<u>1.919</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>5.578.841</u>	<u>5.702</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>5.039.102</u>	<u>5.386</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	(441.224)	(316.224)
Årets resultat	0	(223.515)	(223.515)
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>(664.739)</b>	<b>(539.739)</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen ved konvertering af gæld til moderselskabet.

Moderselskabet indestår for den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	50.277	47
Andre finansielle omkostninger	<u>149.257</u>	<u>179</u>
	<b><u>199.534</u></b>	<b><u>226</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.888	0
Årets udskudte skat	43.872	(14)
Modtaget sambeskatningsbidrag	<u>(31.841)</u>	<u>0</u>
	<b><u>16.919</u></b>	<b><u>(14)</u></b>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	5.621.783
Overførsler i årets løb	<u>(5.621.783)</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	328.939
Årets nedskrivninger	211.755
Årets afskrivninger	81.089
Overførsler i årets løb	<u>(621.783)</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(65.434)	(12)
Skattemæssigt underskud	0	(32)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>65.434</u>	<u>44</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	65.434	44
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>(65.434)</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>44</b></u>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2015</u>	<u>2015</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.893.419	3.690.845	233.855	2.498.134
Anden gæld	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	<u>0</u>	<u>80.000</u>
	<u><b>3.973.419</b></u>	<u><b>3.770.845</b></u>	<u><b>233.855</b></u>	<u><b>2.578.134</b></u>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Hans Erik Frost Holding ApS koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen.



## Noter til årsrapporten

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.691, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 5.000.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Frost Holding Ejendomme ApS, Vejlevej 59, 8700 Horsens