



www.addea.dk

Addea Roskilde
Vindingevej 10
4000 Roskilde

Addea København
Hammerensgade 1, 2.
1267 København K

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

Bjarne Schultz-Andersen ApS

Erik Eriksens Gade 2, 5. tv.
2300 København S
CVR-nr. 33 39 51 08

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 29. maj 2018

Bjarne Schultz-Andersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bjarne Schultz-Andersen 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2018

Direktion

Bjarne Eik Schultz-Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Bjarne Schultz-Andersen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bjarne Schultz-Andersen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. maj 2018

Addea Audit
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40143

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bjarne Schultz-Andersen ApS
Erik Eriksens Gade 2, 5. tv.
2300 København S

CVR-nr.: 33 39 51 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 19. januar 2011

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Bjarne Eik Schultz-Andersen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at består i at købe, sælge og udleje ejendomme, samt aktiviteter hermed beslægtet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 8.592.757, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 21.690.319.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med søsterselskabet BSA ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjarne Schultz-Andersen ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med datterselskabet BSA ApS. Samlingstallene er som følge heraf tilpasset.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til varer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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

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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		5.059.151	4.854.076
Personaleomkostninger	1	-882.697	-742.236
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		4.176.454	4.111.840
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-43.576	-16.522
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		4.132.878	4.095.318
Værdireguleringer af investeringsaktiver		6.443.828	2.142.158
Resultat før finansielle poster		10.576.706	6.237.476
Finansielle indtægter	2	694.274	1.196.953
Finansielle omkostninger	3	-253.573	-164.335
Resultat før skat		11.017.407	7.270.094
Skat af årets resultat	4	-2.424.650	-1.610.027
Årets resultat		8.592.757	5.660.067
Foreslået udbytte		52.900	51.700
Overført resultat		8.539.857	5.608.367
		8.592.757	5.660.067

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	24.520.185	4.149.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	115.205	23.511
Materielle anlægsaktiver		24.635.390	4.173.510
Andre tilgodehavender	7	7.617.191	3.354.706
Finansielle anlægsaktiver		7.617.191	3.354.706
Anlægsaktiver i alt		32.252.581	7.528.216
Ejendomme til videresalg		2.260.687	9.917.201
Varebeholdninger		2.260.687	9.917.201
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.829.999
Andre tilgodehavender		1.000.000	12
Periodeafgrænsningsposter		0	22.344
Tilgodehavender		1.000.000	2.852.355
Likvide beholdninger		71.808	663.335
Omsætningsaktiver i alt		3.332.495	13.432.891
Aktiver i alt		35.585.076	20.961.107

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		21.557.419	13.017.562
Foreslået udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
Egenkapital	8	21.690.319	13.149.262
Hensættelse til udskudt skat		1.886.618	471.064
Hensatte forpligtelser i alt		1.886.618	471.064
Gæld til realkreditinstitutter		8.154.420	5.418.532
Langfristede gældsforpligtelser	9	8.154.420	5.418.532
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	380.030	0
Banker		305.460	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.125	27.125
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.150.819	874.916
Selskabsskat		1.674.304	939.121
Anden gæld		16.600	16.667
Deposita		299.381	64.420
Kortfristede gældsforpligtelser		3.853.719	1.922.249
Gældsforpligtelser i alt		12.008.139	7.340.781
Passiver i alt		35.585.076	20.961.107
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	13.017.562	51.700	13.149.262
Betalt ordinært udbytte	0	0	-51.700	-51.700
Årets resultat	0	8.539.857	52.900	8.592.757
Egenkapital 31. december 2017	<u>80.000</u>	<u>21.557.419</u>	<u>52.900</u>	<u>21.690.319</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	642.384	561.867
Pensioner	2.000	0
Andre omkostninger til social sikring	707	284
Andre personaleomkostninger	<u>237.606</u>	<u>180.085</u>
	<u>882.697</u>	<u>742.236</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	692.238	1.196.953
Kursreguleringer	<u>2.036</u>	<u>0</u>
	<u>694.274</u>	<u>1.196.953</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>253.573</u>	<u>164.335</u>
	<u>253.573</u>	<u>164.335</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.009.096	1.139.424
Årets udskudte skat	<u>1.415.554</u>	<u>470.603</u>
	<u>2.424.650</u>	<u>1.610.027</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2017	3.650.467
Tilgang i årets løb	12.283.732
Kostpris 31. december 2017	15.934.199
Værdireguleringer 1. januar 2017	2.142.158
Årets værdireguleringer	6.443.828
Værdireguleringer 31. december 2017	8.585.986
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	24.520.185

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastkravet ligger i intervallet 5 % - 15 % afhængig af geografi og stand.

Tomgangslejen er fastlagt til 10 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 20 % og 30 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt i intervallet 5 % - 15 %. Det kan opgøres til 10 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-1,00% kr.	Basis kr.	1,00 % kr.
Afkastprocent	9,00	10,00	11,00
Dagsværdi	29.001.622	24.520.185	21.296.975
Ændring i dagsværdi	4.481.437	0	-3.223.210

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	82.612
Tilgang i årets løb	<u>135.270</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>217.882</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	59.101
Årets nedskrivninger	<u>43.576</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>102.677</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>115.205</u></u>

7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodehaven- der</u>
Kostpris 1. januar 2017	3.354.708
Tilgang i årets løb	4.844.144
Afgang i årets løb	<u>-581.661</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>7.617.191</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>7.617.191</u></u>

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anpartar à nominelt kr. 1. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.418.532	8.154.420	380.030	6.299.427
	5.418.532	8.154.420	380.030	6.299.427

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.534, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 21.821.