

# **BS Skindergade 20 ApS**

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

CVR-nr. 36 06 52 49

## **Årsrapport**

for perioden 1. juli 2016 - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2018

Dirigent:

.....  
Isak Jakob Samuelsson





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BS Skindergade 20 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. juni 2018  
Direktion:

.....  
Isak Jakob Samuelsson  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Kristian Samuelsson  
formand

.....  
Benjamin Kevin Samuelsson  
næstformand

.....  
Isak Jakob Samuelsson

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BS Skindergade 20 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BS Skindergade 20 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. juni 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Hedemann  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne14949

Anders Flymer-Dindler  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne35423

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	BS Skindergade 20 ApS
Adresse, postnr., by	c/o Advokaterne Strandvejen, Strandvejen 34 A, 6000 Kolding
CVR-nr.	36 06 52 49
Stiftet	14. august 2014
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2016 - 31. december 2017
Bestyrelse	Kristian Samuelsson, formand Benjamin Kevin Samuelsson, Næstformand Isak Jakob Samuelsson
Direktion	Isak Jakob Samuelsson, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 38.500 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i noterne til årsregnskabet. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 723 t.kr. mod et overskud på 10.309 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 11.325 t.kr.

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 2018.

På denne baggrund vurderer ledelsen, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016/17 18 mdr.	2015/16 12 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.922	1.231
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-154	12.411
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.768	13.642
5	Finansielle indtægter	1	1
6	Finansielle omkostninger	-842	-427
	<b>Resultat før skat</b>	927	13.216
7	Skat af årets resultat	-204	-2.907
	<b>Årets resultat</b>	723	10.309
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	723	10.309
		723	10.309



## Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017

### Balance

Note	t.kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
8	Materielle anlægsaktiver		
9	Investeringsejendomme	38.500	38.500
		<u>38.500</u>	<u>38.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>38.500</u>	<u>38.500</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	37
	Andre tilgodehavender	29	19
	Periodeafgrænsningsposter	9	0
		<u>38</u>	<u>56</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>257</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>295</u>	<u>56</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>38.795</u></u>	<u><u>38.556</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017

## Balance

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	80	80
	Overført resultat	11.245	10.522
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.325</b>	<b>10.602</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	2.779	2.730
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.779</b>	<b>2.730</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.567	14.922
	Deposita	355	337
		<b>17.922</b>	<b>15.259</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	272	123
	Kreditinstitutter	0	70
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	48	3
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.011	9.371
	Skyldig sambeskatningsbidrag	155	177
	Anden gæld	241	196
		<b>6.769</b>	<b>9.965</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.691</b>	<b>25.224</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>38.795</b>	<b>38.556</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalberedskab og likviditet
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 4 Personaleomkostninger
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017****Egenkapitalopgørelse**

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	80	10.522	10.602
Overført via resultatdisponering	0	723	723
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80</b>	<b>11.245</b>	<b>11.325</b>

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BS Skindergade 20 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

### Resultatopgørelsen

#### 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.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsjendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsjendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### 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 nominel værdi.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017

### Noter

#### 2 Kapitalberedskab og likviditet

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 2018.

På denne baggrund vurderer ledelsen, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

#### 3 Usikkerhed om indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

#### 4 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

t.kr.	2016/17 18 mdr.	2015/16 12 mdr.
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	319	264
Andre finansielle omkostninger	523	163
	<u>842</u>	<u>427</u>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	155	177
Årets regulering af udskudt skat	49	2.730
	<u>204</u>	<u>2.907</u>

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017

### Noter

#### 8 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2016	26.089
Tilgange	154
Kostpris 31. december 2017	26.243
Opskrivninger 1. juli 2016	12.411
Årets værdireguleringer	-154
Opskrivninger 31. december 2017	12.257
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>38.500</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

#### 9 Investeringsejendomme

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Selskabets investeringsejendom er beliggende i centrum af København. Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen og følgende væsentlige forudsætninger:

- ▶ Stigning i markedsleje 2% pr. 31. december 2017
- ▶ Afkastkrav 4,15 % pr. 31. december 2017.
- ▶ Diskonteringsperiode 10 år
- ▶ Vækst i terminalperiode 2%
- ▶ Terminalværdi udgør 26.200 t.kr

Ejendommen er værdiansat til 38.500 t.kr. pr. balancedagen.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017

## Noter

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.839	272	17.567	16.759.585
Deposita	355	0	355	0
	<u>18.194</u>	<u>272</u>	<u>17.922</u>	<u>16.759.585</u>

## 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden BS Danmark A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 14. august 2014 eller senere.

## 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 18.118 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 38.500 t.kr.