
BS Skindergade 20 ApS

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

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 36 06 52 49

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 Skindergade 20 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 Skindergade 20 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BS Skindergade 20 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 Skindergade 20 ApS c/o Advokaterne Strandvejen Strandvejen 34 A 6000 Kolding CVR-nr.: 36 06 52 49 Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016 Stiftet: 14. august 2014 Regnskabsår: 2. 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 Skindergade 20 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 10.308.662, heraf værdireguleringer på DKK 12.410.992, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 10.602.209.

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		1.230.262	683.577
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	12.410.992	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		13.641.254	683.577
Finansielle indtægter	4	1.071	825
Finansielle omkostninger	5	-426.746	-405.266
Resultat før skat		13.215.579	279.136
Skat af årets resultat	6	-2.906.917	-65.589
Årets resultat		10.308.662	213.547

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		0	0
		10.308.662	213.547
		10.308.662	213.547

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		38.500.000	25.032.825
Materielle anlægsaktiver	7	38.500.000	25.032.825
Anlægsaktiver		38.500.000	25.032.825
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.775	35.704
Andre tilgodehavender		18.592	13.921
Tilgodehavender		55.367	49.625
Likvide beholdninger		0	24.682
Omsætningsaktiver		55.367	74.307
Aktiver		38.555.367	25.107.132

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.522.209	213.547
Egenkapital		10.602.209	293.547
Hensættelse til udskudt skat	8	2.729.927	0
Hensatte forpligtelser		2.729.927	0
Gæld til realkreditinstitutter		14.921.660	15.042.521
Selskabsskat		176.990	65.589
Langfristede gældsforpligtelser	9	15.098.650	15.108.110
Gæld til realkreditinstitutter	9	123.000	123.542
Kreditinstitutter		70.349	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.521	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.371.097	8.869.091
Anden gæld		557.614	646.491
Periodeafgrænsningsposter		0	66.351
Kortfristede gældsforpligtelser		10.124.581	9.705.475
Gældsforpligtelser		25.223.231	24.813.585
Passiver		38.555.367	25.107.132
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	213.547	293.547
Årets resultat	<u>0</u>	<u>10.308.662</u>	<u>10.308.662</u>
Egenkapital 30. juni	<u>80.000</u>	<u>10.522.209</u>	<u>10.602.209</u>

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 Skindergade 20 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	12.410.992	0
	12.410.992	0
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.071	825
	1.071	825
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	263.994	256.823
Andre finansielle omkostninger	162.752	148.443
	426.746	405.266

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	176.990	65.589
Årets udskudte skat	2.729.927	0
	2.906.917	65.589
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. juli		25.032.825
Tilgang i årets løb		1.056.183
Kostpris 30. juni		26.089.008
Værdireguleringer 1. juli		0
Årets værdireguleringer		12.410.992
Værdireguleringer 30. juni		12.410.992
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		38.500.000

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	38.500.000	25.032.825
Budgetperiode	10 år	
Terminalperiode	11. år	
Stigning i markedsleje	2%	
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	
Ændring i driftsomkostninger	2%	
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0%	
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	20%	
Diskonteringsrente	6,15%	
Vækst i terminalperioden	2%	

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.730.418	0
Låneomkostninger	-491	0
	<u>2.729.927</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	14.425.660	14.547.446
Mellem 1 og 5 år	496.000	495.075
Langfristet del	14.921.660	15.042.521
Inden for 1 år	123.000	123.542
	<u>15.044.660</u>	<u>15.166.063</u>

Selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	176.990	65.589
Langfristet del	176.990	65.589
Inden for 1 år	0	0
	<u>176.990</u>	<u>65.589</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	38.500.000	25.032.825

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 administrationsselskab i sambeskatningen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for BS Skindergade 20 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

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 dansk moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 rentekomkostning 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.

Periodeafgrænsningsposter

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