

BS Skindergade 20 ApS

Skovsvinget 2, 5500 Middelfart

CVR-nr. 36 06 52 49

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2022

Dirigent:

.....
Isak Jakob Samuelsson

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BS Skindergade 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28. april 2022
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. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 revisionsbehandlinger, 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 28. april 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
mne33819

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	BS Skindergade 20 ApS
Adresse, postnr., by	Skovsvinget 2, 5500 Middelfart
CVR-nr.	36 06 52 49
Stiftet	14. august 2014
Hjemstedskommune	Middelfart
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kristian Samuelsson, formand Benjamin Kevin Samuelsson, Næstformand Isak Jakob Samuelsson
Direktion	Isak Jakob Samuelsson, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 4.202 t.kr. mod et overskud på 556 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 18.325 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	1.492	1.178
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.362	0
	Resultat før finansielle poster	5.854	1.178
3	Finansielle omkostninger	-467	-465
	Resultat før skat	5.387	713
4	Skat af årets resultat	-1.185	-157
	Årets resultat	4.202	556
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	4.202	556
		4.202	556

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	44.362	40.000
		<u>44.362</u>	<u>40.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.362</u>	<u>40.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	2	4
	Periodeafgrænsningsposter	12	10
		<u>14</u>	<u>14</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.395</u>	<u>1.566</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.409</u>	<u>1.580</u>
	AKTIVER I ALT	<u>45.771</u>	<u>41.580</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80	80
	Overført resultat	18.245	14.043
	Egenkapital i alt	<u>18.325</u>	<u>14.123</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	4.288	3.259
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.288</u>	<u>3.259</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	16.851	17.026
	Deposita	358	358
		<u>17.209</u>	<u>17.384</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	176	176
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32	35
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.321	6.106
	Skyldig sambeskatningsbidrag	157	84
	Anden gæld	173	294
	Periodeafgrænsningsposter	90	119
		<u>5.949</u>	<u>6.814</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.158</u>	<u>24.198</u>
	PASSIVER I ALT	<u>45.771</u>	<u>41.580</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Personaleomkostninger
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Sikkerhedsstillelser
10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80	13.487	13.567
Overført via resultatdisponering	0	556	556
Egenkapital 1. januar 2021	80	14.043	14.123
Overført via resultatdisponering	0	4.202	4.202
Egenkapital 31. december 2021	80	18.245	18.325

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BS Skindergade 20 ApS for 2021 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.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

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

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 administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 låneoptagelsestidspunktet 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, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

t.kr.	2021	2020
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	183	179
Renteomkostninger i øvrigt	284	286
	<u>467</u>	<u>465</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2021	2020
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	157	84
Årets regulering af udskudt skat	1.028	73
	<u>1.185</u>	<u>157</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		<u>40.000</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>40.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		0
Årets værdireguleringer		<u>4.362</u>
Opskrivninger 31. december 2021		<u>4.362</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u><u>44.362</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af virksomhedens investeringsejendomme er baseret på en aftalt pris mellem køber og sælger i en aktieoverdragelsesaftale mellem BS Danmark A/S og uafhængig køber.

7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	17.027	176	16.851	17.888
Deposita	358	0	358	0
	<u>17.385</u>	<u>176</u>	<u>17.209</u>	<u>17.888</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 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.

9 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 44.362 t.kr.

10 Nærtstående parter

BS Skindergade 20 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for betydelig indflydelse</u>
BS Danmark A/S	Middelfart	Kapitalbesiddelse

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

BENJAMIN SAMUELSSON

Næstformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 19970204xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-28 15:15:03 UTC



JAKOB SAMUELSSON

Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 19901126xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-28 15:50:48 UTC



JAKOB SAMUELSSON

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 19901126xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-28 15:50:48 UTC



JAKOB SAMUELSSON

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 19901126xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-28 15:50:48 UTC



KRISTIAN SAMUELSSON

Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 19770510xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-28 16:11:46 UTC



Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-04-29 06:03:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0XEXQ-CJBO5-QLWIO-53TUW-NFELU-Q3BXY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>