Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

BH38 ApS

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 37890286

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.04.2018

Dirigent

Navn: John Philip Strømberg Theisen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BH38 ApS
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 37890286
Stiftet: 25.07.2016
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

John Philip Strømberg Theisen
Thomas John Hart Sehested

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for BH38 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 06.04.2018

Direktion

John Philip Strømberg Theisen Thomas John Hart Sehested

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BH38 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BH38 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til ledelsens omtale i note 2 af forudsætninger og usikkerheder vedrørende opgørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

- 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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 06.04.2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Henrik Wolff Mikkelsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33747

Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40038

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, samt dertil knyttet udlejningsaktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udviser et overskud på 1.581 t.kr., hvilket er som forventet. Selskabets balance udviser den 31.12.2017 en samlet aktivemasse på 102.021 t.kr og en egenkapital på 57.810 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling
Selskabets investeringsejendom er i lighed med tidligere målt til dagsværdi, der er opgjort udfra princippet om "highest and best use". Der henvises i øvrigt til note 2 for uddybning af principper, forudsætninger og usikkerhed forbundet hermed.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		**3.106.590**	**1.552.033**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(160.000)	42.656.340
Driftsresultat		**2.946.590**	**44.208.373**
Andre finansielle omkostninger		(919.273)	(388.538)
Resultat før skat		**2.027.317**	**43.819.835**
Skat af årets resultat	1	(446.336)	(9.640.364)
Årets resultat		**1.580.981**	**34.179.471**
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		1.580.981	33.179.471
		1.580.981	**34.179.471**

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		100.000.000	100.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	**100.000.000**	**100.000.000**
Anlægsaktiver		**100.000.000**	**100.000.000**
Andre tilgodehavender		39.350	0
Periodeafgrænsningsposter		0	139.775
Tilgodehavender		**39.350**	**139.775**
Likvide beholdninger		**1.981.857**	**2.656.371**
Omsætningsaktiver		**2.021.207**	**2.796.146**
Aktiver		**102.021.207**	**102.796.146**

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		57.760.452	56.179.471
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital		**57.810.452**	**57.229.471**
Udskudt skat	3	9.630.537	9.640.364
Hensatte forpligtelser		**9.630.537**	**9.640.364**
Gæld til realkreditinstitutter		30.227.754	31.662.982
Langfristede gældsforpligtelser	4	**30.227.754**	**31.662.982**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.432.892	1.405.120
Deposita		1.421.481	1.392.697
Modtagne forudbetalinger fra kunder		384.944	468.196
Leverandører af varer og tjenesteydelser		222.478	414.659
Gæld til tilknyttede virksomheder		234.403	0
Skyldig selskabsskat		456.163	0
Anden gæld		200.103	582.657
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.352.464**	**4.263.329**
Gældsforpligtelser		**34.580.218**	**35.926.311**
Passiver		**102.021.207**	**102.796.146**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs-året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	56.179.471	1.000.000	57.229.471
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	1.580.981	0	1.580.981
Egenkapital ultimo	**50.000**	**57.760.452**	**0**	**57.810.452**

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	456.163	0
Ændring af udskudt skat	(9.827)	9.640.364
	446.336	**9.640.364**

	Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	57.343.660
Tilgange	160.000
Kostpris ultimo	**57.503.660**
Dagsværdireguleringer primo	42.656.340
Årets dagsværdireguleringer	(160.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	**42.496.340**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**100.000.000**

Selskabets investeringsejendom er en kontor- og logistikejendom på 10.480 m2 beliggende i Københavns Sydhavn, i et område, der af Københavns Kommune er udlagt til perspektivområde i forhold til en kommende byudvikling.

Som følge heraf og med udgangspunktet i princippet om "highest and best use" er værdien af selskabets investeringsejendom fastsat med udgangspunkt i en skønnet salgsværdi udfra en markedsbaseret tilgang og ikke med udgangspunkt i et fastsat afkastkrav.

Der har ikke ved værdiansættelsen været anvendt ekstern vurderingsmand. Det er ledelsens opfattelse af usikkerheden omkring værdiansættelsen primært knytter sig til tidspunktet for aktualisering af de kommunale planer.

	2017 kr.	2016 kr.
3. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	9.630.537	9.664.328
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(23.964)
	9.630.537	**9.640.364**

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.432.892	1.405.120	30.227.754	24.342.382
	1.432.892	**1.405.120**	**30.227.754**	**24.342.382**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 100.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, dagsværdiregulering af investeringsejendomme, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostinger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning periodiseres og indtægtføres lineært over lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres i overensstemmelse med princippet om "highest and best use", som den højeste værdi af:

- en afkastbaseret model
- den skønnede salgsværdi udfra en markedsbaseret tilgang.

Ved anvendelse af den afkastbaserede model udgør værdien den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. I beregningen indgår fakturer som afkastkrav, forventede lejeindtægter, tomgang og driftsomkostninger.

Ved anvendelse af den skønnede salgsværdi tager ledelsen udgangspunkt i gennemførte handler af selskabet eller tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.