



Ejendomsselskabet BS-4 ApS

CVR-nr. 33 37 24 18

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28/02 2013

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2012 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet BS-4 ApS
Vejlevej 59
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 37 24 18
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 21. december 2010
Hjemsted: Horsens

Direktion

Hans Erik Frost

Revision

Samvirkende Revisorer
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet BS-4 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. januar 2013

Direktion

Hans Erik Frost

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet BS-4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet BS-4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. Med hensyn til retablering af kapitalen og sikring af den fremtidige drift henvises til note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 18. januar 2013

Samvirkende Revisorer

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at opkøbe ejendomme og udlejning heraf.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 140.773, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 269.350.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabet forventer, at kunne reetablere kapitalen gennem den løbende drift og/eller konvertering af gæld til moderselskabet.

Moderselskabet indestår for den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet BS-4 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelsen vedrørende oplysning om nærtstående parter for virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene omfatter perioden 21. december 2010 til 31. december 2011.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttoresultatet er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling.

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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 20 år |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

Efter sambeskatningsreglerne overtager Frost Holding Ejendomme ApS som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

| | <u>Note</u> | <u>2012</u> kr. | <u>2010/11</u> t.kr. |
|---|-------------|--------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 138.516 | 68 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | (81.089) | (86) |
| Resultat før finansielle poster | | 57.427 | (18) |
| Finansielle indtægter | | 224 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | (245.349) | (320) |
| Resultat før skat | | (187.698) | (338) |
| Skat af årets resultat | 3 | 46.925 | 84 |
| Årets resultat | | (140.773) | (254) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (140.773) | (254) |
| | | (140.773) | (254) |

Balance pr. 31. december 2012**Aktiver**

| | <u>Note</u> | <u>2012</u> kr. | <u>2011</u> t.kr |
|--|-------------|--------------------|---------------------|
| Grunde og bygninger | | 5.455.022 | 5.536 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>5.455.022</u> | <u>5.536</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>5.455.022</u> | <u>5.536</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 36.028 | 108 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 22.925 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 22.191 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 6 | <u>108.192</u> | <u>84</u> |
| Tilgodehavender | | <u>189.336</u> | <u>192</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>189.336</u> | <u>192</u> |
| Aktiver i alt | | <u>5.644.358</u> | <u>5.728</u> |

Balance pr. 31. december 2012**Passiver**

| | <u>Note</u> | <u>2012</u> kr. | <u>2011</u> t.kr |
|--|-------------|--------------------|---------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | | (394.350) | (254) |
| Egenkapital | 5 | (269.350) | (129) |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.085.147 | 4.267 |
| Anden gæld | | 80.000 | 108 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 4.165.147 | 4.375 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 177.046 | 171 |
| Kreditinstitutter | | 23.585 | 123 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 21.027 | 142 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.516.670 | 1.029 |
| Anden gæld | | 10.233 | 17 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.748.561 | 1.482 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 5.913.708 | 5.857 |
| Passiver i alt | | 5.644.358 | 5.728 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 9 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2012 | 125.000 | (253.577) | (128.577) |
| Årets resultat | 0 | (140.773) | (140.773) |
| Egenkapital 31. december 2012 | 125.000 | (394.350) | (269.350) |

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Selskabet forventer at kunne retablere kapitalen gennem den løbende drift og/eller konvertering af gæld til moderselskabet.

Moderselskabet indestår for den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift.

| | <u>2012</u> | <u>2010/11</u> |
|---|------------------------|-----------------------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 43.356 | 37 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>201.993</u> | <u>283</u> |
| | <u>245.349</u> | <u>320</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | (23) |
| Årets udskudte skat | <u>(46.925)</u> | <u>(61)</u> |
| | <u>(46.925)</u> | <u>(84)</u> |
| | | |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 1. januar 2012 | | <u>5.621.783</u> |
| Kostpris 31. december 2012 | | <u>5.621.783</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2012 | | 85.672 |
| Årets afskrivninger | | <u>81.089</u> |
| | | <u>166.761</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012 | | <u>5.455.022</u> |

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| Selskabskapital 1. januar 2012 | 125.000 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 125.000 |
| Afgang i året | 0 | 0 |
| Selskabskapital 31. december 2012 | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

6 Hensættelse til udskudt skat

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-----------------------|------------------|
| | kr. | t.kr |
| Materielle anlægsaktiver | (9.255) | 0 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | (98.937) | (84) |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 108.192 | 84 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | |
| Opgjort skatteaktiv | <u>108.192</u> | <u>84</u> |
| Regnskabsmæssig værdi | <u>108.192</u> | <u>84</u> |

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Langfristet | | |
|--------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| | 1. januar | gæld | Afdrag | Restgæld |
| | 2012 | 31. december | næste år | efter 5 år |
| | <u>2012</u> | <u>2012</u> | <u>2012</u> | <u>2012</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.437.950 | 4.262.193 | 177.046 | 3.311.520 |
| Anden gæld | 108.000 | 80.000 | 0 | 80.000 |
| | 4.545.950 | 4.342.193 | 177.046 | 3.391.520 |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.262, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør t.kr. 5.455.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Frost Holding Ejendomme ApS