BH 81-83 ST. ApS

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 20 01 28

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. maj 2015

Som dirigent:

.....
Claus Jensen

Building a better working world

Building a better working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	**1**
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	**3**
Den uafhængige revisors erklæringer	**4**
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	11
Finansielle omkostninger	11
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	BH 81-83 ST. ApS
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	30 20 01 28
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Benny Olesen Torben Christensen Claus Jensen
Direktion	Claus Jensen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8000 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank A/S

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, administration, udlejning og projektudvikling af ejendomme samt formueforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2014 kr. 1.254.851 mod kr. 1.301.483 sidste år. Resultatopgørelsen for 2014 udviser et overskud på kr. 639.062 mod kr. 833.544 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 4.217.669.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Building a better working world

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for BH 81-83 ST. ApS.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. april 2015

Direktionen:

Claus Jensen

Bestyrelsen:

Benny Olesen	Torben Christensen	Claus Jensen

Til kapitalejerne i BH 81-83 ST. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BH 81-83 ST. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 30. april 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Hans-Peter Roug
statsaut. revisor

Building a better working world

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Huslejeindtægter	1.254.851	1.301.483
	Andre eksterne omkostninger	-289.037	-324.629
	Bruttoresultat	**965.814**	**976.854**
2	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	958	10.018
	Resultat af primær drift	**966.772**	**986.872**
3	Finansielle omkostninger	-130.820	-143.120
	Resultat før skat	**835.952**	**843.752**
4	Skat af årets resultat	-196.890	-10.208
	Årets resultat	**639.062**	**833.544**
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser	500.000	500.000
	Overført resultat	139.062	333.544
		639.062	**833.544**

Balance pr. 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	14.000.000	14.000.000
5	**Materielle anlægsaktiver**	14.000.000	14.000.000
	Anlægsaktiver i alt	14.000.000	14.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	0	21.872
	Omsætningsaktiver i alt	0	21.872
	Aktiver i alt	14.000.000	14.021.872

Building a better working world

Balance pr. 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Passiver		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	4.017.669	3.878.607
	Egenkapital i alt	**4.217.669**	**4.078.607**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.534.504	1.464.821
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.534.504**	**1.464.821**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.859.945	6.860.903
	Anden gæld	417.683	462.176
6	**Langfristede gældsforpligtelser**	**7.277.628**	**7.323.079**
	Kreditinstitutter i øvrigt	210.729	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.739	24.425
	Gæld til tilknyttede virksomheder	77.071	531.434
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	Anden gæld	159.660	99.506
	Kortfristede gældsforpligtelser	**970.199**	**1.155.365**
	Gældsforpligtelser i alt	**8.247.827**	**8.478.444**
	Passiver i alt	**14.000.000**	**14.021.872**

Building a better working world

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2014	200.000	3.878.607	4.078.607
Årets resultat, jf. resultatdisponering		139.062	139.062
Egenkapital pr. 31/12 2014	**200.000**	**4.017.669**	**4.217.669**

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BH 81-83 ST. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

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 transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelselsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2014 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,25%.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelserne til finansiering af investeringsejendommene måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til gældens pålydende værdi.

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

2. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

	2014 kr.	2013 kr.
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.929	34.068
Renteomkostninger i øvrigt	114.891	109.052
	130.820	**143.120**
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	127.207	129.486
Årets regulering af udskudt skat	69.683	-119.278
	196.890	**10.208**

5. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings-ejendomme
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2014	9.588.163
Kostpris pr. 31/12 2014	**9.588.163**
Værdiregulering til dagsværdi	
Saldo pr. 1/1 2014	4.411.837
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	**4.411.837**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	**14.000.000**

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note7.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.860 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Sydbank er der tinglyst et skadesløsbrev på 10.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 14.000 t.kr.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen på 45 t.kr. pr. lejlighed med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for realkreditlån 6.860 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 14.000 t.kr.

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BC Ejendomsinvest A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.