

# **A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab**

**c/o Millward Brown, Rådhuspladsen 45, 5., 1550 København V**

**CVR-nr. 22 30 21 16**

## **Årsrapport**

**1. maj 2016 - 30. april 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Lars Kaa Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. september 2017

### **Direktion**

Lars Kaa Andersen  
Administrerende direktør

### **Bestyrelse**

Henrik Kaa Andersen

Michael Kaa Andersen

Lars Kaa Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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.

#### **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.

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 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 blandt andet 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 11. september 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Claus Carlsen**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab c/o Millward Brown, Rådhuspladsen 45, 5. 1550 København V
	CVR-nr.: 22 30 21 16
	Stiftet: 28. februar 1961
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Kaa Andersen Michael Kaa Andersen Lars Kaa Andersen
<b>Direktion</b>	Lars Kaa Andersen, Administrerende direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er finansieringsvirksomhed, drift og handel med ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets beholdning af aktier i BC Hospitality Group A/S og Bellakvarter A/S er optaget til købspris, hvilken er lavere end selskabets andel af den senest opgjorte egenkapital i årsrapporten for BC Hospitality Group A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 889 t.kr. mod -101 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelsen udviser et positivt resultat hovedsageligt som følge af finansieringsindtægter på aktieinvesteringer.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Andre finansielle indtægter	8.101	28
1 Øvrige finansielle omkostninger	-595.380	-484
Andre eksterne omkostninger	-101.703	-57
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-688.982</b>	<b>-513</b>
Kommanditanparter	1.818.971	375
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	-6.000	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.123.989</b>	<b>-138</b>
2 Skat af årets resultat	-235.000	37
<b>Årets resultat</b>	<b>888.989</b>	<b>-101</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	888.989	0
Disponeret fra overført resultat	0	-101
<b>Disponeret i alt</b>	<b>888.989</b>	<b>-101</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	26.751.079	24.304
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>26.751.079</u>	<u>24.304</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.751.079</u></b>	<b><u>24.304</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	87.000	322
Tilgodehavende selskabsskat	306.042	3
Andre tilgodehavender	24.000	6
Tilgodehavender i alt	<u>417.042</u>	<u>331</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	433.783	461
Værdipapirer i alt	<u>433.783</u>	<u>461</u>
Likvide beholdninger	682	63
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>851.507</u></b>	<b><u>855</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.602.586</u></b>	<b><u>25.159</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	550.000	550
4	Overført resultat	14.668.964	13.780
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.218.964</b>	<b>14.330</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Anden gæld	12.331.622	10.768
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.331.622	10.768
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	56
	Anden gæld	0	5
	Periodeafgrænsningsposter	12.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	52.000	61
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.383.622</b>	<b>10.829</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.602.586</b>	<b>25.159</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

**Noter**

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	595.380	484
	<b>595.380</b>	<b>484</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	235.000	-37
	<b>235.000</b>	<b>-37</b>
	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. maj 2016	25.228.085	24.977
Tilgang i årets løb	2.847.111	2.488
Afgang i årets løb	0	-2.237
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b>28.075.196</b>	<b>25.228</b>
Reguleringer 1. maj 2016	-924.313	-3.261
Årets resultatandel	314.363	240
Årets indbetalinger/udlodninger og reguleringer	-714.167	-140
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	0	2.237
<b>Reguleringer 30. april 2017</b>	<b>-1.324.117</b>	<b>-924</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>26.751.079</b>	<b>24.304</b>

## Noter

---

### 4. Egenkapital

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. maj 2016	550.000	13.779.975	14.329.975
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>888.989</u>	<u>888.989</u>
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b><u>550.000</u></b>	<b><u>14.668.964</u></b>	<b><u>15.218.964</u></b>

Aktiekapitalen består af 1.100 aktier á 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.
<b>5. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	12.331.622	10.768
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>12.331.622</u></b>	<b><u>10.768</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets værdipapirer er lagt til sikkerhed for mellemværende med långivere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Kommanditanparter

Resultat af kommanditanparter omfatter selskabets andel af kommanditselskabernes resultat.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kommanditanparter

Kommanditanparter, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i kommanditselskaber som måles til selskabets andel af selskabernes indre værdi.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



# Penneo

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

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

## Henrik Kaa Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-571344698995

IP: 94.18.230.140

2017-09-11 12:49:24Z

NEM ID 

## Lars Kaa Andersen

### Direktør

På vegne af: A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-527921536486

IP: 152.115.42.178

2017-09-12 07:40:02Z

NEM ID 

## Lars Kaa Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-527921536486

IP: 152.115.42.178

2017-09-12 07:40:02Z

NEM ID 

## Michael Kaa Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-283741031527

IP: 80.196.164.254

2017-09-18 10:23:18Z

NEM ID 

## Claus Carlsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.184.60

2017-09-18 10:55:10Z

NEM ID 

## Lars Kaa Andersen

### Dirigent

På vegne af: A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-527921536486

IP: 152.115.42.178

2017-09-22 09:49:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NNKQG-MAW0A-NE5XF-IX6MT-MKYYX-WGF11

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](mailto: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>