

# **BBK INVEST ApS**

Haydnsvej 13  
7400 Herning

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/03/2016**

**Jan Wium-Andersen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 8 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 11 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           BBK INVEST ApS  
Haydnsvej 13  
7400 Herning

CVR-nr:                24188418  
Regnskabsår:        01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**       Sparekassen Kronjylland

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten 2015 for BBK Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses som væren hebsigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet fravalgte på den ordinære generalforsamling i 2015 ekstern revision af årsrapporten, idet betingelserne herfor var opfyldt. Dette er fortsat gældende, hvorfor der heller ikke for 2016 og fremover vil være ekstern revision af årsrapporten.

Herning, den 19/03/2016

## Direktion

Birgit Wium-Andersen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet fravalgte på den ordinære generalforsamling i 2015 ekstern revision af årsrapporten, idet betingelserne herfor var opfyldt. Dette er fortsat gældende, hvorfor der heller ikke for 2016 og fremover vil være ekstern revision af årsrapporten.

# Ledelsesberetning

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en blandet butiks- og boligejendom og en industriejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningssituationen i 2015 har været tilfredsstillende.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene til en forsigtig dagsværdi.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for BBK Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelse indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder eventuelle nedskrivninger.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdiregulering er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelse med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Eventuelle tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen er tillagt/fradraget i skatten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## **BALANCEN**

### **Anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til en forsigtig handelsværdi.

Dagsværdien er fastlagt ud fra en afkastbaseret model.

Værdipapirer er optaget til indre værdi pr. statusdagen.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt gældsforpligtelse.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23½ %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er indregnet til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

|  | Note | 2015<br>kr.     | 2014<br>kr.    |
|--|------|-----------------|----------------|
| Nettoomsætning .....   |      | 466.477         | 515.983        |
| Ejendomsomkostninger .....   |      | -57.553         | -143.297       |
| Administrationsomkostninger .....                                      |      | -3.743          | -6.407         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                     |      | 13.625          | 188.688        |
| Forsknings- og udviklingsomkostninger .....                            |      |                 | 0              |
| <b>Bruttoresultat .....</b>  |      | <b>418.806</b>  | <b>554.967</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                          |      | <b>418.806</b>  | <b>554.967</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                     |      |                 | 188.688        |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver ..... |      | -960.000        |                |
| Andre finansielle indtægter .....                                      | 1    | 99.921          | 104.714        |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                  | 2    | -196.280        | -293.205       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                |      | <b>-637.553</b> | <b>366.476</b> |
| Ekstraordinære indtægter .....   |      |                 | 472.810        |
| <b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>                          |      | <b>-637.553</b> | <b>839.286</b> |
| Skat af årets resultat .....   | 3    | -43.557         | -110.586       |
| <b>Årets resultat .....</b>  |      | <b>-681.110</b> | <b>728.700</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                 |      |                 |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....                  |      |                 | 0              |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....           |      | 10.423          | 184.815        |
| Overført resultat .....  |      | -691.533        | 543.885        |
| <b>I alt .....</b>   |      | <b>-681.110</b> | <b>728.700</b> |



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

|   | Note     | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                         |          | 4.912.092        | 4.898.468        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>       | <b>4</b> | <b>4.912.092</b> | <b>4.898.468</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....    |          | 240.000          | 1.200.000        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....         |          | 2.589.420        | 2.589.420        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>      |          | <b>2.829.420</b> | <b>3.789.420</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                  |          | <b>7.741.512</b> | <b>8.687.888</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... |          | 2.043            | 782              |
| Tilgodehavende skat .....                         |          | 2.924            | 33.039           |
| Andre tilgodehavender .....                       |          | 172.081          | 70.726           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                |          | <b>177.048</b>   | <b>104.547</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>              |          | <b>177.048</b>   | <b>104.547</b>   |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                        |          | <b>7.918.560</b> | <b>8.792.435</b> |

# Balance 31. december 2015

## Passiver

|   | Note     | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 210.000          | 210.000          |
| Andre reserver .....  |          | 1.428.913        | 1.418.490        |
| Overført resultat .....   |          | 2.061.780        | 2.753.313        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  | <b>5</b> | <b>3.700.693</b> | <b>4.381.803</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....  |          | 768.595          | 781.114          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>768.595</b>   | <b>781.114</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 1.249.648        | 1.332.190        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>1.249.648</b> | <b>1.332.190</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 82.064           | 79.060           |
| Gæld til banker .....   |          | 167.452          | 424.687          |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                             |          | 1.159.155        | 1.053.838        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 790.953          | 739.743          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>2.199.624</b> | <b>2.297.328</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>3.449.272</b> | <b>3.629.518</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>7.918.560</b> | <b>8.792.435</b> |

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

| <b>Finansielle indtægter</b>      | <b>2015<br/>kr.</b> | <b>2014<br/>kr.</b> |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Renter, gældsbev og mellemregning | 99921               | 104714              |
| Modtaget kasserabat               | 0                   | 0                   |
|                                   | <u>99921</u>        | <u>104714</u>       |

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

| <b>Øvrige finansielle omkostninger</b> | <b>2015<br/>kr.</b> | <b>2014<br/>kr.</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Renter pengekreditorer                 | 124426              | 189179              |
| Renter prioritetslån og kassekredit    | 70854               | 88044               |
| Låneomkostninger                       | 1000                | 15982               |
|  | <u>196580</u>       | <u>293205</u>       |

## 3. Skat af årets resultat

|                                    | <b>2015<br/>kr.</b> | <b>2014<br/>kr.</b> |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Aktuel skat                        | 56076               | 239961              |
| Ændring af udskudt skat            | -12519              | -129375             |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0                   | 0                   |
|                                    | <u>43557</u>        | <u>110586</u>       |

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Grunde og<br>bygninger<br>kr. | Produktionsanlæg<br>og maskiner<br>kr. | Andre<br>Anlæg mv.<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------|
| Kostpris primo                      | 3019673                       | xxx.xxx                                | xxx.xxx                   |
| Tilgang                             | 0                             | xxx.xxx                                | xxx.xxx                   |
| Afgang                              | 0                             | -xxx.xxx                               | -xxx.xxx                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>3019673</b>                | <b>xxx.xxx</b>                         | <b>xxx.xxx</b>            |
| Opskrivninger primo                 | 1878794                       | xxx.xxx                                | xxx.xxx                   |
| Årets opskrivning                   | 13625                         | xxx.xxx                                | xxx.xxx                   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>1892419</b>                | <b>xxx.xxx</b>                         | <b>xxx.xxx</b>            |
| Af- og nedskrivning primo           | -xxx.xxx                      | -xxx.xxx                               | -xxx.xxx                  |
| Årets afskrivning                   | -xxx.xxx                      | -xxx.xxx                               | -xxx.xxx                  |
| Tilbageførsel ved afgang            | xxx.xxx                       | xxx.xxx                                | xxx.xxx                   |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b>-xxx.xxx</b>               | <b>-xxx.xxx</b>                        | <b>-xxx.xxx</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>4912092</b>                | <b>xxx.xxx</b>                         | <b>xxx.xxx</b>            |

#### 5. Egenkapital i alt

|                              | Virksomheds-kapital<br>kr. | Reserve for<br>nettoopskrivning<br>efter indre<br>værdis metode<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | Foreslået<br>udbytte<br>kr. | Ialt<br>kr.    |
|------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| Saldo primo                  | 210.000                    | 1418490  | 2753313                     |                             | 4381303        |
| Udloddet ordinært<br>udbytte | 0                          | 0  | 0                           | 0                           | 0              |
| Årets resultat               |                            | 10423  | -691533                     |                             | -681110        |
| <b>Egenkapital ultimo</b>    | <b>210.000</b>             | <b>1428913</b>   | <b>2061780</b>              |                             | <b>3700693</b> |

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets kassekredit er der udstedt ejerpantebrev i ejendommen Tingvej 30, stort kr. 425.000.

Anparter i Jyllandsgade Invest 2011 ApS (nom. 12.000) er stillet til sikkerhed for det pågældende selskabs byggekredit