

# **BCL Ejendomme A/S**

Rådhusgade 2. 2., 8700 Horsens

CVR-nr. 27 28 85 10

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31/5-2016

Dirigent  
Ingemann Brixhuus

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

---

---

**Selskabet**

---

BCL Ejendomme A/S  
c/o SVANEN Management ApS  
Rådhusgade 2. 2.  
8700 Horsens  
Hjemsted: Horsens  
CVR-nr.: 27 28 85 10

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for BCL Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. maj 2016

**Direktionen**

Ingemann Brixhuus

**Bestyrelsen**

Morten Brixhuus  
Formand

Michael Mølgaard Brixhuus

Rene Kjærsgaard-Nielsen

## Til kapitalejeren i BCL Ejendomme A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for BCL Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 31. maj 2016

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabet ejer, udlejer, administrerer, renoverer og opfører bolig- og erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 349.869 mod DKK 3.182.239 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.396.325.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### **Selskabets forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat for 2016.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-40.144</b>	<b>1.445.645</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	187.584	72.897
Andre finansielle indtægter	202.920	758.447
1 Andre finansielle omkostninger	-4.953	-637.603
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>385.551</b>	<b>193.741</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>345.407</b>	<b>1.639.386</b>
2 Skat af årets resultat	4.462	1.542.853
<b>Årets resultat</b>	<b>349.869</b>	<b>3.182.239</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	187.584	72.897
Overført resultat	162.285	3.109.342
<b>I alt</b>	<b>349.869</b>	<b>3.182.239</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	112.938	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>112.938</b>	<b>0</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	755.768	568.184
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>755.768</b>	<b>568.184</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>868.706</b>	<b>568.184</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	145.443
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.588.562	2.208.125
	Udskudt skatteaktiv	837.309	1.658.254
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.425.871</b>	<b>4.011.822</b>
4	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>284.000</b>	<b>303.757</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.709.871</b>	<b>4.315.579</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.578.577</b>	<b>4.883.763</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		630.767	443.183
Overført resultat		3.265.558	3.103.273
<b>5 Egenkapital i alt</b>		<b>4.396.325</b>	<b>4.046.456</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.789	64.235
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	582.677
Anden gæld		31.463	190.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>182.252</b>	<b>837.307</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>182.252</b>	<b>837.307</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.578.577</b>	<b>4.883.763</b>

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

	2015	2014
	DKK	DKK

### 1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	0	25.202
Øvrige finansielle omkostninger	4.953	612.401
I alt	4.953	637.603

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	-825.406	0
Årets udskudte skat	820.944	-1.665.069
Regulering af tidligere års skat	0	-3.600
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	125.816
I alt	-4.462	-1.542.853

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet JK 12/14 A/S, Horsens	100%	755.768	187.584

### 4. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 284.000, som er deponeret i forbindelse med igangværende projekter.

## 5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	9.000.000	370.286	-8.235.783
Kapitalnedsættelse	-8.500.000	0	8.500.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	100.000
Overførsler, reserver	0	0	-370.286
Forslag til resultatdisponering	0	72.897	3.109.342
Saldo pr. 31.12.14	500.000	443.183	3.103.273

### *Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	443.183	3.103.273
Forslag til resultatdisponering	0	187.584	162.285
Saldo pr. 31.12.15	500.000	630.767	3.265.558

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Kapitalnedsættelse	-8.500.000	0	0	0
Saldo, ultimo	500.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	50	10.000