



Tlf.: 96 14 27 00  
skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 20 22 26 70

**B. G. EJENDOMSINVEST APS**  
**BALDESBÆKVEJ 14, 2635 ISHØJ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. maj 2016

---

Lars Kopp

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	B. G. Ejendomsinvest ApS Baldersbækvej 14 2635 Ishøj
	E-mail: kb@bgb.dk
	CVR-nr.: 27 60 81 67
	Stiftet: 24. februar 2004
	Hjemsted: Ishøj
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bertel Gantriis
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S, Finanscenter Jylland Midt Dalgasgade 27 7400 Herning
<b>Advokat</b>	Advokathuset i Skive A/S Resenvej 83 7800 Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for B. G. Ejendomsinvest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 29. februar 2016

Direktion

---

Bertel Gantriis

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i B. G. Ejendomsinvest ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for B. G. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Skive, den 29. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B. G. Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

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

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>1.927.108</b>	<b>2.889.322</b>
Eksterne omkostninger.....		-37.869	-4.550
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.200.000	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		220.591	-133.906
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.309.830</b>	<b>2.850.866</b>
Finansielle indtægter.....		0	-275
Finansielle omkostninger.....		-441.390	-584.275
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.868.440</b>	<b>2.266.316</b>
Skat af årets resultat.....	1	-723.030	-586.619
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.145.410</b>	<b>1.679.697</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.145.410	1.679.697
<b>I ALT</b> .....		<b>3.145.410</b>	<b>1.679.697</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		11.875	13.125
Investeringsjendomme.....		23.600.000	21.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>23.611.875</b>	<b>21.413.125</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.611.875</b>	<b>21.413.125</b>
Andre tilgodehavender.....		166.687	308.468
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>166.687</b>	<b>308.468</b>
Likvider.....		1.350.608	221.596
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.517.295</b>	<b>530.064</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.129.170</b>	<b>21.943.189</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		10.230.592	7.085.182
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>10.380.592</b>	<b>7.235.182</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.335.600	1.715.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>2.335.600</b>	<b>1.715.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.310.743	11.243.900
Anden gæld.....		481.777	472.330
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>10.792.520</b>	<b>11.716.230</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	669.200	486.900
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		38.959	6.613
Selskabsskat.....		425.049	322.619
Anden gæld.....		487.250	460.645
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.620.458</b>	<b>1.276.777</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>12.412.978</b>	<b>12.993.007</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.129.170</b>	<b>21.943.189</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		
Ejerforhold	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	102.430	322.619	
Regulering af udskudt skat.....	620.600	264.000	
	<b>723.030</b>	<b>586.619</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....	25.000	20.282.378	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>25.000</b>	<b>20.282.378</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	11.875	0	
Årets afskrivninger .....	1.250	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>13.125</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	0	1.117.622	
Årets værdireguleringer.....	0	2.200.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	<b>3.317.622</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>11.875</b>	<b>23.600.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	150.000	7.085.182	7.235.182
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.145.410	3.145.410
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>150.000</b>	<b>10.230.592</b>	<b>10.380.592</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	11.730.800	10.979.943	669.200
Anden gæld.....	472.330	481.777	0
	<b>12.203.130</b>	<b>11.461.720</b>	<b>669.200</b>
			<b>8.168.760</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Key Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.159 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 23.600 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.633 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**Nærtstående parter****7**

B. G. Ejendomsinvest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Ingen.

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med**

B. G. Interiør I/S

BGB A/S

**Transaktioner med nærtstående parter**

Samhandlen har omfattet leje af selskabets ejendom og lejemålet er indgået på markedsmæssige vilkår.

**NOTER****Note****Ejerforhold****8**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets særlige anpartshaverfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

B. G. Invest A/S  
Marienlystvej 53  
7800 Skive

B. G. Interiør ApS  
Baldersbækvej 14  
2650 Ishøj

Camma Invest ApS  
Jahnsensvej 17  
2820 Gentofte

Maarschalk Holding ApS  
Skolebakken 109  
2830 Virum

Rumi ApS  
Borgen 12  
7860 Spøttrup

J. Bak Invest ApS  
Blegevej 40  
8800 Viborg