

B.D. Invest A/S

Niverød Erhvervspark 2, 2990 Nivå
CVR-nr. 27 96 59 46

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.03.17

Per Djarlo
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 21

Selskabet

B.D. Invest A/S
Niverød Erhvervspark 2
2990 Nivå
Telefon: 49 18 44 18
Hjemsted: Fredensborg
CVR-nr.: 27 96 59 46

Bestyrelse

Benny Djarlo, formand
Per Djarlo
Inger Djarlo
Randi Bjørg Hansen

Direktion

Per Djarlo

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Benny Djarlo Invest ApS, Fredensborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for B.D. Invest 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.

Nivå, den 28. februar 2017

Direktionen

Per Djarlo

Bestyrelsen

Benny Djarlo
Formand

Per Djarlo

Inger Djarlo

Randi Bjørg Hansen

Til kapitalejerne i B.D. Invest A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for B.D. Invest A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, 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. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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.

København, den 28. februar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Nordahl
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år af investering i fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 1.151.091 mod DKK 2.354.229 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.383.733.

Ledelsen finder årets resultat særdeles tilfredsstillende.

Særlige risici

Ejendomsportefølje

B. D. Invest A/S' væsentligste driftsrisiko knytter sig til udlejningen af deres ejendomsportefølje. De tre væsentlige ejendomme, de to ejendomme i Nivå og ejendommen i Helsingør er udlejet til Benny Djarlo Automobile A/S. Dette er en lejer, der ikke kan forventes at have nogle planer om at fraflytte de ejendomme de lejer, idet deres salgskontrakter er knyttet op på disse geografiske lokationer.

Ejendommen Jydeholmen 53 i Vanløse er pt. uden lejer. Der arbejdes med flere løsninger på dette.

Tomgangsperioden for denne ejendom forventes kun at have en begrænset påvirkning af det samlede resultat for året.

Renterisici

Ledelsen forventer ikke væsentlig stigende renteomkostninger i de næste 12 måneder.

Selskabet har finansieret ejendommene med fastforrentede realkreditlån, og vil som følge heraf være stort set upåvirket af eventuelle rentestigninger.

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

Der forventes ikke i det kommende år at indtræffe begivenheder, der vil påvirke bruttofortjeneste og resultat af driften nævneværdigt. Ledelsen forventer dog, som følge af, at selskabets udlejningsejendom i Vanløse fra 1. november 2016 ikke er udlejet, at resultatet af driften for året 2016/17 bliver mindre end resultatet i 2015/16.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	2.779.609	3.195.671
	Administrationsomkostninger	-166.967	-220.310
	Resultat af primær drift	2.612.642	2.975.361
	Andre finansielle indtægter	0	388.553
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	50.000
1	Andre finansielle omkostninger	-1.134.033	-1.094.047
	Finansielle poster i alt	-1.134.033	-655.494
	Resultat før skat	1.478.609	2.319.867
2	Skat af årets resultat	-327.518	34.362
	Årets resultat	1.151.091	2.354.229

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	Overført resultat	651.091	1.854.229
	I alt	1.151.091	2.354.229

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	59.000.000	59.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.524	45.524
3	Materielle anlægsaktiver i alt	59.045.524	59.045.524
	Anlægsaktiver i alt	59.045.524	59.045.524
	Andre tilgodehavender	7.784	0
	Periodeafgrænsningsposter	14.934	0
	Tilgodehavender i alt	22.718	0
	Likvide beholdninger	818.961	3.795
	Omsætningsaktiver i alt	841.679	3.795
	Aktiver i alt	59.887.203	59.049.319

		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	19.383.733	18.732.642
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
4	Egenkapital i alt	20.383.733	19.732.642
	Hensættelser til udskudt skat	6.725.376	6.475.597
	Hensatte forpligtelser i alt	6.725.376	6.475.597
	Gæld til realkreditinstitutter	20.433.266	20.807.477
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.005.864	6.570.394
	Gæld til associerede virksomheder	1.367.070	1.783.742
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.806.200	29.161.613
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.449.562	1.214.119
	Gæld til kreditinstitutter	0	197.783
	Gæld til tilknyttede virksomheder	67.248	780.000
	Gæld til associerede virksomheder	1.671.011	852.970
	Selskabsskat	77.739	0
	Anden gæld	1.626.334	514.595
	Periodeafgrænsningsposter	80.000	120.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.971.894	3.679.467
	Gældsforpligtelser i alt	32.778.094	32.841.080
	Passiver i alt	59.887.203	59.049.319

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Selskabet har for regnskabsåret 2015/16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 30.09.15 som ny kostpris fra 01.10.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

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.

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**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre direkte ejendomsomkostninger.

Direkte ejendomsomkostninger

Heri indregnes ejendomskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til ledelse og administrationsbidrag.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

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 posteringer 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

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

Andre 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	202.731	88.761
Øvrige finansielle omkostninger	931.302	1.005.286
I alt	1.134.033	1.094.047

2. Skatter

Årets aktuelle skat	77.739	0
Årets udskudte skat	249.779	-34.362
I alt	327.518	-34.362

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.09.15	58.505.243	277.238
Kostpris pr. 30.09.16	58.505.243	277.238
Opskrivninger pr. 30.09.15	494.757	0
Opskrivninger pr. 30.09.16	494.757	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	0	231.714
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	0	231.714
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	59.000.000	45.524

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 2.665 og en gennemsnitlig afkastprocent på 5,3. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	500.000	16.878.413	500.000
Betalt udbytte	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.854.229	500.000
Saldo pr. 30.09.15	500.000	18.732.642	500.000

Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16

Saldo pr. 01.10.15	500.000	18.732.642	500.000
Betalt udbytte	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	651.091	500.000
Saldo pr. 30.09.16	500.000	19.383.733	500.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.245.622	15.481.116	21.678.888	22.866.679
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.696.948	6.005.864	6.570.394
Gæld til associerede virksomheder	203.940	1.191.170	1.571.010	1.783.742
I alt	1.449.562	19.369.234	29.255.762	31.220.815

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 0 på balance dagen.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for associeret virksomheds gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associeret virksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 19.910.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 21.679 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 24.770, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.DKK 59.000. Ejerpantebrevene er primært pansat til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til kreditinstitutter.