

BTS Aalborg Invest ApS

Elmesvinget 7, 9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 28 89 00 52

Årsrapport for regnskabsåret 01.04.17 - 31.03.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.06.18

Kent Wolfsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

BTS Aalborg Invest ApS
Elmesvinget 7
9210 Aalborg SØ
Telefon: 98 13 75 66
Hjemsted: Aalborg SØ
CVR-nr.: 28 89 00 52
Regnskabsår: 01.04 - 31.03

Direktion

Kent Wolfsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jutlander Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.17 - 31.03.18 for BTS Aalborg Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.17 - 31.03.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. juni 2018

Direktionen

Kent Wolfsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i BTS Aalborg Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BTS Aalborg Invest ApS for regnskabsåret 01.04.17 - 31.03.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 26. juni 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Henriksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne16817

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.04.17 - 31.03.18 udviser et resultat på DKK 86.841 mod DKK 51.353 for tiden 01.04.16 - 31.03.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -31.806.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2018/19, da en af ejendommene er solgt. Det forventes således, at egenkapitalen kan genetableres via fremtidig drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der indgået aftale om salg af en af selskabets ejendomme.

Resultatopgørelse

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste	58.798	219.770
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.532	-23.532
Resultat før finansielle poster	35.266	196.238
Finansielle omkostninger	-127.103	-144.885
Resultat før skat	-91.837	51.353
Skat af årets resultat	178.678	0
Årets resultat	86.841	51.353

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	86.841	51.353
I alt	86.841	51.353

AKTIVER		31.03.18	31.03.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.400.000	3.742.839
2	Materielle anlægsaktiver i alt	5.400.000	3.742.839
	Anlægsaktiver i alt	5.400.000	3.742.839
	Andre tilgodehavender	7.443	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.456	3.426
	Tilgodehavender i alt	10.899	3.426
	Likvide beholdninger	77	0
	Omsætningsaktiver i alt	10.976	3.426
	Aktiver i alt	5.410.976	3.746.265

PASSIVER		31.03.18	31.03.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	1.310.941	0
	Overført resultat	-1.467.747	-1.554.588
	Egenkapital i alt	-31.806	-1.429.588
	Hensættelser til udskudt skat	191.074	0
	Hensatte forpligtelser i alt	191.074	0
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.281.344	3.461.537
3	Anden gæld	521.298	653.315
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.802.642	4.114.852
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	309.883	304.648
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	63.252
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	10.000
	Deposita	0	30.000
	Anden gæld	1.126.683	653.101
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.449.066	1.061.001
	Gældsforpligtelser i alt	5.251.708	5.175.853
	Passiver i alt	5.410.976	3.746.265

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.04.17 - 31.03.18			
Saldo pr. 01.04.17	125.000	0	-1.554.588
Opskrivninger i året	0	1.680.693	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-369.752	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	86.841
Saldo pr. 31.03.18	125.000	1.310.941	-1.467.747

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2018/19, da en af ejendommene er solgt. Det forventes således, at egenkapitalen kan genetableres via fremtidig drift.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.04.17	4.008.026
Kostpris pr. 31.03.18	4.008.026
Opskrivninger i året	1.680.693
Opskrivninger pr. 31.03.18	1.680.693
Af- og nedskrivninger pr. 01.04.17	-265.187
Afskrivninger i året	-23.532
Af- og nedskrivninger pr. 31.03.18	-288.719
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.03.18	5.400.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.03.18	3.719.307

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.03.18	Gæld i alt 31.03.17
Gæld til realkreditinstitutter	177.745	2.572.789	3.459.089	3.636.659
Anden gæld	132.138	0	653.436	782.841
I alt	309.883	2.572.789	4.112.525	4.419.500

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 3.459, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.610, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.400. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 1.600 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 10 er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

5. Anvendt regnskabspraksis

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.

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 eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Bygninger	50	80

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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 afskriv-

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ningsberettiget 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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