



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

BISMER A/S
BAGSVÆRD HOVEDGADE 130 A, 1., 2880 BAGSVÆRD
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. november 2016

Annitta Husth Neve Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bismer A/S Bagsværd Hovedgade 130 A. 1. 2880 Bagsværd CVR-nr.: 30 37 81 13 Stiftet: 18. januar 1971 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Annitta Husth Neve Nielsen, Formand Henrik Pedersen Ole Neve Nielsen
Direktion	Ole Neve Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Sct. Laurentii Vej 36 9990 Skagen Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Bismær A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 18. oktober 2016

Direktion:

Ole Neve Nielsen

Bestyrelse:

Annitta Husth Neve Nielsen
Formand

Henrik Pedersen

Ole Neve Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Bismer A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Bismer A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note om "usikkerhed ved going concern", hvoraf det fremgår, at selskabet pr. 30. juni 2016 har forpligtelser, der overstiger selskabets aktiver med 16 mio. kr. Dette forhold sammen med de i noten øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Frederikshavn, den 18. oktober 2016

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

Jan Kammann Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en butiksejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 345 tkr. og er negativt påvirket af en dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom på 3,9 mio. kr., og egenkapitalen er negativ med 16,1 mio. kr. Sidste års resultat og egenkapital var negativt påvirket af en dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom på 3 mio. kr. samt en nedskrivning af koncerntilgodehavender på 18,5 mio. kr.

Selskabet budgetterer med overskud for de kommende år, og ledelsen er løbende i forhandlinger med selskabets penge- og kreditinstitutter omkring de fremtidige finansieringsplaner, som er nødvendige for at kunne opfylde budgettet. Ledelsen bedømmer, at de nødvendige tilsagn om finansiering fortsat vil blive imødekommet. Der er naturligvis usikkerhed herom, men ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning indgået aftale om salg af selskabets ejendom. Ejendommen er i årsregnskabet indregnet til den aftalte salgssum fratrukket forventede salgskostninger.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.781.250	-16.028.283
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.850.000	-3.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		25.861	-18.312
DRIFTSRESULTAT		-42.889	-19.046.595
Finansielle indtægter.....	1	718.579	172.685
Finansielle omkostninger.....		-1.266.392	-1.230.628
RESULTAT FØR SKAT		-590.702	-20.104.538
Skat af årets resultat.....	2	245.738	362.431
ÅRETS RESULTAT		-344.964	-19.742.107
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-344.964	-19.742.107
I ALT		-344.964	-19.742.107

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		49.150.000	53.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	49.150.000	53.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		49.150.000	53.000.000
Andre tilgodehavender.....		0	6.400
Tilgodehavender.....		0	6.400
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	6.400
AKTIVER.....		49.150.000	53.006.400
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.823.000	1.823.000
Overført overskud.....		-17.904.889	-17.559.924
EGENKAPITAL.....	4	-16.081.889	-15.736.924
Hensættelse til udskudt skat.....		5.437.282	5.683.020
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.437.282	5.683.020
Gæld til realkreditinstitutter.....		33.116.907	33.403.543
Gæld til pengeinstitutter.....		12.553.431	14.221.065
Deposita.....		1.007.931	1.198.901
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	46.678.269	48.823.509
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.923.520	1.860.807
Gæld til pengeinstitutter.....		10.712.300	11.633.107
Anden gæld.....		480.518	742.881
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.116.338	14.236.795
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		59.794.607	63.060.304
PASSIVER.....		49.150.000	53.006.400
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	718.579	165.941		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	6.744		
	718.579	172.685		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	-245.738	-362.431		
	-245.738	-362.431		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2015.....		28.620.886		
Kostpris 30. juni 2016.....		28.620.886		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		24.379.114		
Årets værdireguleringer.....		-3.850.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....		20.529.114		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		49.150.000		
Butiksejendommen er beliggende i Roskilde og selskabet har efter balancedagen indgået endelig aftale om salg af ejendommen. Dagsværdien af ejendommen er baseret på salgssummen i henhold til den indgåede aftale.				
Egenkapital			4	
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2015.....	1.823.000	-17.559.925	-15.736.925	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-344.964	-344.964	
Egenkapital 30. juni 2016.....	1.823.000	-17.904.889	-16.081.889	
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	33.656.293	33.375.257	258.350	21.173.824
Gæld til pengeinstitutter.....	15.829.122	14.218.601	1.665.170	5.280.934
Deposita.....	1.198.901	1.007.931	0	0
	50.684.316	48.601.789	1.923.520	26.454.758

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

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 Ejendomsselskabet af 15/1 1992 A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, restgæld i alt 33.375 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 49.150 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 23.868 tkr., der giver pant i selskabets grunde og bygninger. Pantebrevene er tillige deponeret til sikkerhed for moderselskabet Ejendomsselskabet af 15/1 1992 A/S' engagement med pengeinstitutter samt søsterselskabet Galoche Allé A/S' engagement med pengeinstitutter.

Herudover kautionerer selskabet for moderselskabet Ejendomsselskabet af 15/1 1992 A/S' og søsterselskabet Galoche Allé A/S' engagement med pengeinstitutter.

Usikkerhed ved going concern

8

Årets resultat udgør 345 tkr. og er negativt påvirket af en dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom på 3,9 mio. kr., og egenkapitalen er negativ med 16,1 mio. kr. Sidste års resultat og egenkapital var negativt påvirket af en dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom på 3 mio. kr. samt en nedskrivning af koncerntilgodehavender på 18,5 mio. kr.

Selskabet budgetterer med overskud for de kommende år, og ledelsen er løbende i forhandlinger med selskabets penge- og kreditinstitutter omkring de fremtidige finansieringsplaner, som er nødvendige for at kunne opfylde budgettet. Ledelsen bedømmer, at de nødvendige tilsagn om finansiering fortsat vil blive imødekommet. Der er naturligvis usikkerhed herom, men ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bismer A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.