



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 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. januar 2018

---

Ole Neve Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Annitta Husth Neve Nielsen, Formand Henrik Pedersen Ole Neve Nielsen
<b>Direktion</b>	Ole Neve Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	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 regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 8. januar 2018

Direktion:

---

Ole Neve Nielsen

Bestyrelse:

---

Annitta Husth Neve Nielsen  
Formand

---

Henrik Pedersen

---

Ole Neve Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Bismær A/S*

#### **Afkræftende konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bismær A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med långivere. Disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten er således ikke sikret i længere tid fremover. Samtidig har selskabet solgt sin investeringsejendom, hvilket skaber væsentlig usikkerhed om den fremtidige indtjening. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe den nødvendige fremtidige indtjening og finansiering.

Årsregnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven ikke have været udarbejdet under hensyntagen til fortsat drift, og indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde have været ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af manglende fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag mangler omtale heraf.

Frederikshavn, den 8. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Kammann Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16551

## 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 811 tkr. og egenkapitalen er negativ med 15,3 mio. kr. Selskabet har i regnskabsåret solgt investeringsejendommen, hvilket har udløst en fortjeneste på 197 tkr.

Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med långivere, men disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat. Ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift, men vurderer at der er væsentlig usikkerhed herom.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>2.011.165</b>	<b>3.781.250</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-3.850.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		0	25.861
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.011.165</b>	<b>-42.889</b>
Finansielle indtægter.....	2	711.407	718.579
Finansielle omkostninger.....		-1.083.683	-1.266.392
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.638.889</b>	<b>-590.702</b>
Skat af årets resultat.....	3	-827.856	245.738
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>811.033</b>	<b>-344.964</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		811.033	-344.964
<b>I ALT</b> .....		<b>811.033</b>	<b>-344.964</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		0	49.150.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	0	49.150.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>49.150.000</b>
Likvider.....		1.636.110	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.636.110</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.636.110</b>	<b>49.150.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.823.000	1.823.000
Overført overskud.....		-17.093.856	-17.904.889
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-15.270.856</b>	<b>-16.081.889</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	5.437.282
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>5.437.282</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	33.116.907
Gæld til pengeinstitutter.....		0	12.553.431
Selskabsskat.....		6.265.138	0
Deposita.....		0	1.007.931
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.265.138	46.678.269
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	0	1.923.520
Gæld til pengeinstitutter.....		10.454.157	10.712.300
Anden gæld.....		187.671	480.518
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.641.828	13.116.338
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.906.966</b>	<b>59.794.607</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.636.110</b>	<b>49.150.000</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

			2016/17 kr.	
				Note
<b>Særlige poster</b>				<b>1</b>
Fortjeneste ved salg af ejendom.....			197.200	
Nedskrivning af koncerntilgodehavende.....			-479.872	
Tabshensættelse på debitorer.....			-118.156	
			<b>-400.828</b>	
		<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	
		kr.	kr.	
<b>Finansielle indtægter</b>				<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	711.407		718.579	
	<b>711.407</b>		<b>718.579</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.265.138		0	
Regulering af udskudt skat.....	-5.437.282		-245.738	
	<b>827.856</b>		<b>-245.738</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>4</b>
			Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2016.....			28.620.886	
Afgang.....			-28.620.886	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>			<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....			20.529.114	
Værdireguleringer solgte aktiver.....			-20.529.114	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....</b>			<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>			<b>0</b>	
<b>Egenkapital</b>				<b>5</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2016.....	1.823.000	-17.904.889	-16.081.889	
Forslag til årets resultatdisponering.....		811.033	811.033	
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>1.823.000</b>	<b>-17.093.856</b>	<b>-15.270.856</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2016	30/6 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	33.375.257	0	0	0	
Gæld til pengeinstitutter.....	14.218.601	0	0	0	
Selskabsskat.....	0	6.265.138	0	0	
Deposita.....	1.007.931	0	0	0	
	<b>48.601.789</b>	<b>6.265.138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Selskabet kautionerer for moderselskabet Ejendomsselskabet af 15/1 1992 A/S' og søsterselskabet Galoche Allé A/S' engagement med pengeinstitutter.					
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>					 <b>9</b>
Årets resultat udgør 811 tkr. og egenkapitalen er negativ med 15,3 mio. kr. Selskabet har i regnskabsåret solgt investeringsejendommen, hvilket har udløst en fortjeneste på 197 tkr.					
Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med långivere, men disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat. Ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift, men vurderer at der er væsentlig usikkerhed herom.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bismær A/S for 2016/17 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt 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.