

B10 Invest A/S

Jyllandsgade 20, 9000 Aalborg
CVR-nr. 31 28 13 85

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.16

John Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 21

Selskabet

B10 Invest A/S
Jyllandsgade 20
9000 Aalborg
Telefon: 70 23 17 00
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 31 28 13 85

Bestyrelse

Rikke Charlotte Nissen
John Andersen
Michael Andersen

Direktion

John Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for B10 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.

Aalborg, den 23. maj 2016

Direktionen

John Andersen

Bestyrelsen

Rikke Charlotte Nissen

John Andersen

Michael Andersen

Til kapitalejeren i B10 Invest A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for B10 Invest A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aalborg, den 23. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud før af- og nedskrivninger på t.DKK 1.464 (2014: t.DKK 2.888), hvilket er tilfredsstillende. Herudover viser resultatet efter af- og nedskrivninger et overskud på t.DKK 1.910 (2014: t.DKK 1.401), hvilket kan henføres til værdiregulering og regnskabsmæssig avance ved salg af ejendomme i 2015.

Driften af selskabets ejendomme er tilfredsstillende og forventes optimeret yderligere i de kommende år.

Driften er positivt påvirket af indregning af resultat fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder med t.DKK 1.339 (2014: t.DKK -3.617). Der er tale om et tilfredsstillende resultat i tilknyttede virksomheder.

Samlet vurderes driftsresultatet som tilfredsstillende.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 og balance pr. 31.12.15.

Usikkerhed ved indregning og måling

Udskudt skatteaktiv er indregnet i balancen med t.DKK 4.112. Det er ledelsens vurdering, at selskabet inden for en periode på 3 - 5 år vil realisere overskud minimum svarende til skattemæssige underskud. Idet der er tale om fremtidige begivenheder er der selvfølgelig usikkerhed herom.

Kapitalforhold m.v.

Balancen udviser aktiver for t.DKK 90.229, hvilket er et fald i forhold til sidste år. Faldet kan henføres til de likvide beholdninger, som bl.a. er anvendt til afdrag på realkreditlån, jf. ovenfor. Egenkapitalen udgør t.DKK 50.574, svarende til en soliditet på 56%.

Ledelsen finder selskabets kapitalforhold tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Balancen forventes reduceret yderligere ved frasalg af ejendomme i 2016. Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Forventninger til fremtiden

Med de investeringer som er foretaget igennem de seneste år i selskabet, og tilknyttede virksomheder er det ledelsens vurdering, at der fremadrettet ikke er behov for større investeringer. For det kommende år forventes driftsmæssig overskud.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning	2.628.677	2.058.401
Andre driftsindtægter	12.000	1.616.694
Indtægter i alt	2.640.677	3.675.095
Andre eksterne omkostninger	-1.176.966	-786.648
Bruttofortjeneste	1.463.711	2.888.447
Resultat før af- og nedskrivninger	1.463.711	2.888.447
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	446.265	-1.487.413
Resultat af primær drift	1.909.976	1.401.034
Andre driftsomkostninger	-409.399	0
Resultat før finansielle poster	1.500.577	1.401.034
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.339.193	-3.616.738
2 Andre finansielle indtægter	36.173	21.414
3 Andre finansielle omkostninger	-1.111.317	-1.099.742
Finansielle poster i alt	264.049	-4.695.066
Resultat før skat	1.764.626	-3.294.032
4 Skat af årets resultat	-176.360	-759.313
Årets resultat	1.588.266	-4.053.345
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.588.266	-4.053.345
I alt	1.588.266	-4.053.345

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	59.176.647	59.179.881
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.141.930	1.537.925
5	Materielle anlægsaktiver i alt	60.318.577	60.717.806
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	21.986.225	20.250.546
	Finansielle anlægsaktiver i alt	21.986.225	20.250.546
	Anlægsaktiver i alt	82.304.802	80.968.352
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.147.949	1.699.791
	Udskudt skatteaktiv	4.112.000	4.286.000
	Andre tilgodehavender	129.014	141.058
	Tilgodehavender i alt	6.388.963	6.126.849
	Likvide beholdninger	1.535.146	7.577.556
	Omsætningsaktiver i alt	7.924.109	13.704.405
	Aktiver i alt	90.228.911	94.672.757

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	11.200.000	11.200.000
	Overført resultat	39.373.594	37.785.328
7	Egenkapital i alt	50.573.594	48.985.328
	Gæld til realkreditinstitutter	14.420.269	18.579.594
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.420.269	18.579.594
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.280.017	1.473.501
	Gæld til kreditinstitutter	6.969.405	7.850.169
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	825.948	295.115
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.524.350	15.486.931
	Anden gæld	1.635.328	2.002.119
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.235.048	27.107.835
	Gældsforpligtelser i alt	39.655.317	45.687.429
	Passiver i alt	90.228.911	94.672.757
9	Eventualforpligtelser		
10	Sikkerhedsstillelser		

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**Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af seundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration m.v.

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
Bygninger	25	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der indregnes til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne, med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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.

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

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.473.735	1.487.413
Nedskrivning af materielle anlægsaktiver	-1.920.000	0
I alt	-446.265	1.487.413

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.571	12.270
Øvrige finansielle indtægter	21.602	9.144
I alt	36.173	21.414

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	424.223	441.967
Øvrige finansielle omkostninger	687.094	657.775
I alt	1.111.317	1.099.742

4. Skatter

Årets udskudte skat	176.360	759.313
I alt	176.360	759.313

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	70.524.004	2.624.051
Tilgang i året	3.285.193	72.535
Afgang i året	-4.703.220	0
Kostpris pr. 31.12.15	69.105.977	2.696.586
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	11.344.125	1.086.126
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-4.600.000	0
Afskrivninger i året	1.005.205	468.530
Nedskrivninger i året	2.680.000	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	-500.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	9.929.330	1.554.656
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	59.176.647	1.141.930

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 31.12.14	26.199.564	23.199.564
Tilgang i året	0	3.000.000
Afgang i året	-100.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	26.099.564	26.199.564
Nedskrivninger pr. 31.12.14	-5.949.018	-2.332.280
Årets resultat	1.339.193	-3.616.738
Tilbageførsel af nedskrivning på afhændede aktiver	23.240	0
Nedskrivninger pr. 31.12.15	-4.586.585	-5.949.018
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	473.246	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	473.246	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	21.986.225	20.250.546
I regnskabsposten indgår goodwill med	393.530	664.288

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lanternegrund A/S, Aalborg	100%	948.717	-15.929
Postgrund A/S, Aalborg	100%	951.652	-14.488
Svinget Blokhus A/S, Aalborg	100%	3.913.276	-33.338
Pgrund A/S, Aalborg	100%	5.362.177	3.406.348
Blokhus Avis ApS, Aalborg	100%	316.595	9.108
Blokhus Restaurantselskab ApS, Aalborg	100%	-473.246	-1.472.553
Kulturhuset Blokhus ApS, Aalborg	100%	0	0
HFS A/S, Aalborg	100%	10.100.277	-269.197

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
-------------	-----------------	-------------------

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	11.200.000	41.838.673
Forslag til resultatdisponering	0	-4.053.345
Saldo pr. 31.12.14	11.200.000	37.785.328

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	11.200.000	37.785.328
Forslag til resultatdisponering	0	1.588.266
Saldo pr. 31.12.15	11.200.000	39.373.594

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

7. Egenkapital - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	11.200	1.000

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.280.017	9.266.988	15.700.286	20.053.095
I alt	1.280.017	9.266.988	15.700.286	20.053.095

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Hasseris Gruppen A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for Hasseris Gruppen A/S' gæld til kreditinstitut, som pr. balancedagen udgør t.DKK 46.408.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.700 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 47.463.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 38.240, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 58.302. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter og garantier stillet af kreditinstitut overfor realkreditinstitutter.

Deponeringskonti t.DKK 1.349 i Nordjyske Bank.