



**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Bedford Invest ApS**

**Hammershusgade 9, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 34 21 91 41**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **30. maj 2019**

---

**Jes Venggaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bedford Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2019 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. april 2019

**Direktion**

Michael Brag

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Bedford Invest ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bedford Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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 konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1 i regnskabet, som omtaler at hele selskabskapitalen er tabt, samt ledelsens forventninger til fremtiden for at sikre tilstrækkelig likviditet til betaling af selskabets forpligtelser.

#### **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 regnskabsbrugere 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

### **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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. april 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
mne28679

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Bedford Invest ApS  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 34 21 91 41  
Stiftet: 25. januar 2012  
Hjemsted: Hellerup  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Michael Brag

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og eje fordringer i K/S Bedford Hotel, UK.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -15.223 kr. mod -24.138 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -15.223 kr. mod -25.804 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets formål er at eje en fordring på K/S Proark Bedford Centre Hotel som ejer en hotelejeendom. Som følge af de nære relationer mellem Bedford Invest ApS og K/S Proark Bedford Centre Hotel er Bedford Invest ApS fremtidige aktiviteter afhængig af den økonomiske udvikling i driften af hotelejeendommen.

K/S Proark Bedford Centre Hotel har som følge af økonomiske vanskeligheder været taget i receivership af 1. prioritetslångiver. Ultimo 2018 / primo 2019 er ejerkredsen udskiftet, receivershipet ophævet samt foretaget gældsafgivelse på 1. prioritetslånet. Den nye ejerkreds har tilkendegivet, at de vil investere i selskabets ejendom, således at der kan opnås en rentabel drift samt sikre den nødvendige finansiering af selskabets aktiviteter.

Tilkendegivelserne fra ejerkredsen i K/S Proark Bedford Centre Hotel indikerer en forventning til en fremtidig bedre drift som vil gøre det muligt på sigt at afvikle gældsforholdet til Bedford Invest ApS. Da der fortsat ikke er sikkerhed for dette scenarie er den fulde nedskrivning af mellemværende med K/S Proark Bedford Centre Hotel fastholdt, indtil der fremkommer tilstrækkeligt positive resultater af de iværksatte tiltag.

Ejerkredsen i Bedford Invest ApS har tilkendegivet at vil stille tilstrækkeligt likviditet til rådighed, således at selskabets forpligtigelser kan betales løbende som de forfalder.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-15.223</b>	<b>-24.138</b>
Andre finansielle indtægter	236.165	234.669
Øvrige finansielle omkostninger	-236.165	-236.335
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.223</b>	<b>-25.804</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-15.223</b>	<b>-25.804</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-15.223	-25.804
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-15.223</b>	<b>-25.804</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>1.591</u>	<u>24.314</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.591</b></u>	<u><b>24.314</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>1.591</b></u>	<u><b>24.314</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	102.241	102.241
3	Overført resultat	-169.256	-154.033
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-67.015</b>	<b>-51.792</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	20.000
	Anden gæld	56.106	56.106
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	68.606	76.106
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>68.606</b>	<b>76.106</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.591</b>	<b>24.314</b>

**1 Selskabets fremtidige drift og finansiering**

## Noter

---

### 1. Selskabets fremtidige drift og finansiering

Selskabets formål er at eje en fordring på K/S Proark Bedford Centre Hotel som ejer en hotelejeendom. Som følge af de nære relationer mellem Bedford Invest ApS og K/S Proark Bedford Centre Hotel er Bedford Invest ApS fremtidige aktiviteter afhængig af den økonomiske udvikling i driften af hotelejeendommen.

K/S Proark Bedford Centre Hotel har som følge af økonomiske vanskeligheder været taget i receivership af 1. prioritetslångiver. Primo 2019 er ejerkredsen udskiftet, receivershippet ophævet samt foretaget gældsafgivelse på 1. prioritetslånet. Den nye ejerkreds har tilkendegivet, at de vil investere i selskabets ejendom, således at der kan opnås en rentabel drift samt sikre den nødvendige finansiering af selskabets aktiviteter.

Tilkendegivelserne fra ejerkredsen i K/S Proark Bedford Centre Hotel indikerer en forventning til en fremtidig bedre drift som vil gøre det muligt på sigt at afvikle gældsforholdet til Bedford Invest ApS. Da der fortsat ikke er sikkerhed for dette scenarie er den fulde nedskrivning af mellemværende med K/S Proark Bedford Centre Hotel fastholdt, indtil der fremkommer tilstrækkeligt positive resultater af de iværksatte tiltag.

Ejerkredsen i Bedford Invest ApS har tilkendegivet at vil stille tilstrækkeligt likviditet til rådighed, således at selskabets forpligtigelser kan betales løbende som de forfalder.

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
<b>2. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2018	3.107.342	2.872.673
Tilgang i årets løb	236.165	234.669
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>3.343.507</b>	<b>3.107.342</b>
Nedskrivninger 1. januar 2018	-3.107.342	-2.872.673
Årets nedskrivninger	-236.165	-234.669
<b>Nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-3.343.507</b>	<b>-3.107.342</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### 3. Egenkapital

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2018	102.241	-154.033	-51.792
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-15.223</u>	<u>-15.223</u>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>102.241</u></b>	<b><u>-169.256</u></b>	<b><u>-67.015</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bedford Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# INTRANOTE signing

Signatures in this document are legally binding.  
The document is signed using IntraNote Signing.  
The Signers identity has been registered and the signers are listed below

With my signature, I confirm the content and dates in this document

## Michael Brag

(CPR validated)

*On behalf of: K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker*

*PID: 9208-2002-2-379890706029*

*Date: 2019-05-29 15:13 (UTC)*

NEM ID 

## Jes Vengard

*On behalf of: EjendomsInvest*

*PID: 9208-2002-2-413239426134*

*Date: 2019-05-29 21:14 (UTC)*

NEM ID 

## Steen K. Bager

*On behalf of: Grant Thornton*

*PID: 81358030*

*Date: 2019-05-30 08:24 (UTC)*

NEM ID 