

# **BD Ejendomsinvest A/S**

c/o Pia Kingo, Stråtaget 20, 9380 Vestbjerg

CVR-nr. 34 61 50 98

## **Årsrapport**

**2015**

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

---

**Per Christensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for BD Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 26. maj 2016

### **Direktion**

John Lind-Nielsen

### **Bestyrelse**

Per Christensen  
Formand

Karsten Dahl

John Lind-Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i BD Ejendomsinvest A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for BD Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at det ikke har været muligt at opnå en bekræftelse fra arvingerne på, at mellemregningen ikke kræves indfriet. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at mellemregningen først kræves indfriet når der er likviditet til det. Afklaringen i forhold til arvingerne forventes først at foreligge senere på året. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at mellemregningen ikke kræves indfriet og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold kan vi oplyse, at selskabet har tabt hele sin aktiekapital, og ledelsen er opmærksom på bestemmelserne i selskabslovens § 119 omkring kapitaltab. Ledelsen har omtalt forholdet i årsregnskabets note 1.

De nævnte forhold er af ledelsen korrekt behandlet ved aflæggelsen af årsregnskabet, og har derfor ikke påvirket vor konklusion på årsregnskabet.

### 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 26. maj 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BD Ejendomsinvest A/S c/o Pia Kingo Stråtaget 20 9380 Vestbjerg
	CVR-nr.: 34 61 50 98
	Stiftet: 11. juli 2012
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Christensen, Formand Karsten Dahl John Lind-Nielsen
<b>Direktion</b>	John Lind-Nielsen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men det negative resultat er udelukkende begrundet i nedskrivninger.

Selskabet har tabt sin aktiekapital, og er således omfattet af selskabslovens § 119, hvilket ledelsen er opmærksom på.

Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres via indtjent overskud alternativt ved en kapitalforhøjelse.

Selskabets eneaktionær er død i foråret 2016 og ledelsen forventer, at arvingerne vil lade mellemregningen stå, men boet er formelt set ikke beslutningsdygtigt endnu, idet man ikke har taget stilling til, hvor boet skal behandles.

Såfremt arvingerne mod forventning kræver mellemregningen indfriet kan selskabets fortsatte drift være truet, men det er ledelsens forventning, at der opnås en løsning, således afviklingen kan foretages når der er likviditet til det og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BD Ejendomsinvest A/S 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede omkostninger til vedligeholdelse, administration, forsikring mv. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.100.599</b>	<b>3.584</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.336.575	-752
<b>Driftsresultat</b>	<b>-3.235.976</b>	<b>2.832</b>
Andre finansielle indtægter	1.991	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-913.406	-917
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.147.391</b>	<b>1.915</b>
3 Skat af årets resultat	907.467	-421
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.239.924</b>	<b>1.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.494
Disponeret fra overført resultat	-3.239.924	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.239.924</b>	<b>1.494</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	69.800.000	77.137
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>69.800.000</u>	<u>77.137</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>69.800.000</u></b>	<b><u>77.137</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udsudte skatteaktiver	304.796	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	250
Andre tilgodehavender	251.991	0
Periodeafgrænsningsposter	30.149	30
Tilgodehavender i alt	<u>586.936</u>	<u>280</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>586.936</u></b>	<b><u>280</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>70.386.936</u></b>	<b><u>77.417</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	500.000	500
5	Overført resultat	-815.123	2.425
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-315.123</b>	<b>2.925</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	0	686
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>686</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	34.821.859	37.834
	Anden gæld	27.534.000	27.534
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.355.859	65.368
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.176.700	3.067
	Gæld til pengeinstitutter	1.577.616	3.091
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.719	16
	Selskabsskat	82.861	0
	Anden gæld	3.485.304	2.264
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.346.200	8.438
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>70.702.059</b>	<b>73.806</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>70.386.936</b>	<b>77.417</b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men det negative resultat er udelukkende begrundet i nedskrivninger.		
Selskabet har tabt sin aktiekapital, og er således omfattet af selskabslovens § 119, hvilket ledelsen er opmærksom på.		
Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres via indtjent overskud alternativt ved en kapitalforhøjelse.		
Selskabets eneaktionær er død i foråret 2016 og ledelsen forventer, at arvingerne vil lade mellemregningen stå, men boet er formelt set ikke beslutningsdygtigt endnu, idet man ikke har taget stilling til, hvor boet skal behandles.		
Såfremt arvingerne mod forventning kræver mellemregningen indfriet kan selskabets fortsatte drift være truet, men det er ledelsens forventning, at der opnås en løsning, således afviklingen kan foretages når der er likviditet til det og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	913.406	917
	<b>913.406</b>	<b>917</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	82.861	0
Årets regulering af udskudt skat	-990.328	421
	<b>-907.467</b>	<b>421</b>

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Selskabskapital ved stiftelse kr. 500.000

<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.424.801	931
Årets overførte overskud eller underskud	-3.239.924	1.494
	<b>-815.123</b>	<b>2.425</b>

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.176.700	21.848.195	37.998.558	40.901
	<b>3.176.700</b>	<b>21.848.195</b>	<b>37.998.558</b>	<b>40.901</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.377 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 69.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.385 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen, Kaserne Allé 1, Ringsted, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 20.700 t.kr.

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.