

BB 230313 ApS
CVR-nr. 31 58 01 02

Årsrapport

1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2013.

Kim Mark Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for BB 230313 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing M, den 29. november 2013

Direktion

Kim Mark Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i BB 230313 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BB 230313 ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling" samt note 2 vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne og ledelsens valg af regnskabspraksis.

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.

Odense, den 29. november 2013

Census

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kenneth Jørgensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	BB 230313 ApS Havnegade 8a 7900 Nykøbing M
	CVR-nr.: 31 58 01 02
	Stiftet: 10. juni 2008
	Hjemsted: Morsø
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 5. regnskabsår
Direktion	Kim Mark Poulsen
Revision	Census, statsautoriseret revisionsaktieselskab, Wichmandsgade 1, 5000 Odense C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at forvalte, investere og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsjendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.031 t.kr. mod 1.092 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 86 t.kr. mod -331 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket med 246 t.kr. vedrørende værdiregulering til dagsværdi.

Selskabet har mistet hele sin egenkapital. Ledelsen forventer egenkapitalen reetableret via fremtidig indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BB 230313 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BB 230313 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	1.030.938	1.092.306
Værdiregulering til dagsværdi	-246.235	-759.357
Andre finansielle omkostninger	<u>-694.924</u>	<u>-730.802</u>
Resultat før skat	89.779	-397.853
Skat af årets resultat	<u>-3.399</u>	<u>67.272</u>
Årets resultat	<u>86.380</u>	<u>-330.581</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	86.380	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-330.581</u>
Disponeret i alt	<u>86.380</u>	<u>-330.581</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	20.393.096	20.828.096
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.393.096</u>	<u>20.828.096</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.393.096</u>	<u>20.828.096</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.737	126.709
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.472	123.099
Periodeafgrænsningsposter	<u>155.624</u>	<u>151.417</u>
Tilgodehavender i alt	<u>191.833</u>	<u>401.225</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>153.804</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>191.833</u>	<u>555.029</u>
Aktiver i alt	<u>20.584.929</u>	<u>21.383.125</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	-126.639	-213.019
Egenkapital i alt	-1.639	-88.019
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	196.300	177.976
Hensatte forpligtelser i alt	196.300	177.976
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.887.128	15.075.893
Gæld til pengeinstitutter	4.463.689	5.035.275
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.350.817	20.111.168
Kortfristet del af langfristet gæld	300.000	300.000
Gæld til pengeinstitutter	48.587	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	12.150
Anden gæld	690.864	643.218
Periodeafgrænsningsposter	0	226.632
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.039.451	1.182.000
Gældsforpligtelser i alt	20.390.268	21.293.168
Passiver i alt	20.584.929	21.383.125
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 2.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

Noter

	<u>30/6 2013</u>	<u>30/6 2012</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2012	<u>20.828.096</u>	<u>20.828.096</u>
Kostpris 30. juni 2013	<u>20.828.096</u>	<u>20.828.096</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-435.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2013	<u>-435.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	<u>20.393.096</u>	<u>20.828.096</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

<u>Afkast%</u>	<u>Værdi af ejendomsportefølje kr.</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi kr.</u>	<u>Regulering kr.</u>
7,00	18.748.234	20.393.096	-1.644.862
6,50	20.149.178	20.393.096	-243.918
6,25	20.393.096	20.393.096	0
6,00	21.783.613	20.393.096	1.390.517
5,50	23.715.218	20.393.096	3.322.122

Noter**3. Egenkapital**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2012	125.000	-213.019	-88.019
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>86.380</u>	<u>86.380</u>
Egenkapital 30. juni 2013	<u>125.000</u>	<u>-126.639</u>	<u>-1.639</u>

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2013</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	14.887.128	14.887.128	15.075.893
Gæld til pengeinstitutter	<u>300.000</u>	<u>3.263.689</u>	<u>4.763.689</u>	<u>5.335.275</u>
	<u>300.000</u>	<u>18.150.817</u>	<u>19.650.817</u>	<u>20.411.168</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.887 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 20.393 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.200 t.kr. samt skadesløsbrev på i alt 550 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 4.764 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Herudover har pengeinstitut noteret transport i huslejen for de 3 ejendomme.

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en administrationsforpligtelse på 17 måneder. Forpligtelsen udgør 115 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab KMP Development ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.