

**BB 230313 ApS**  
Årsrapport for  
1. juli 2013 - 30. juni 2014  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30/11 2014

---

Kim Mark Poulsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2013 - 30. juni 2014	11
Balance pr. 30. juni 2014	12
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BB 230313 ApS  
Havnegade 8 A, 7900 Nykøbing M

CVR-nr.: 31 58 01 02  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 10. juni 2008  
Hjemsted: Morsø

### Direktion

Kim Mark Poulsen

### Revisor

REVISION & RÅD  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
Svendborgvej 83, 5260 Odense S  
Telefon: 66 12 11 12  
Telefax: 65 91 26 45  
Hjemmeside: [www.rogr.dk](http://www.rogr.dk)  
E-mail: [kej@rogr.dk](mailto:kej@rogr.dk)  
CVR-nr.: 27798179

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for BB 230313 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morsø, den 28. november 2014

**Direktion**

Kim Mark Poulsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til kapitalejeren i BB 230313 ApS*

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BB 230313 ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har givet anledning til følgende forbehold:

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Forbehold

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabet note 7 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at ejendommene udlejes, og at de igangværende forhandlinger med kreditinstitutterne ender positivt. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at dette vil ske, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Vi tager derfor forbehold for going concern samt for værdiansættelse af investeringsejendomme.

### Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 28. november 2014

REVISION & RÅD

statsautoriseret revisionsinteressentskab

Kenneth Jørgensen

statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at forvalte, investere og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på kr. 8.046, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en egenkapital på kr. 6.407.

Årets resultat er negativt påvirket med 213 t.kr. vedrørende værdiregulering til dagsværdi.

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,75%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. 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.

Det er en blandt andet en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at ejendommene udlejes. Der er på regnskabsafslæggelsestidspunktet flere ledige lejemaal i ejendommene. Der er endvidere igangværende forhandlinger med kreditinstitutterne vedrørende forlængelse og betingelser for låneafviklingen. Disse er ikke afsluttet ved regnskabsafslæggelsen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for BB 230313 ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætningen samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indholder 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 investeringsaktiver**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på statustidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2013 - 30. juni 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>913.127</b>	<b>1.030</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-213.242</u>	<u>-246</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>699.885</b>	<b>784</b>
Finansielle indtægter		222	0
Finansielle omkostninger		<u>-698.650</u>	<u>-695</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.457</b>	<b>89</b>
Skat af årets resultat	1	<u>6.589</u>	<u>-3</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.046</u></b>	<b><u>86</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>8.046</u>	<u>86</u>
		<b><u>8.046</u></b>	<b><u>86</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendomme		<u>20.047.096</u>	<u>20.393</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>20.047.096</b></u>	<u><b>20.393</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.047.096</b></u>	<u><b>20.393</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12
Andre tilgodehavender		104.635	0
Selskabsskat		1.789	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>156.198</u>	<u>156</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>262.622</b></u>	<u><b>192</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>264.496</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>527.118</b></u>	<u><b>192</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>20.574.214</b></u></u>	<u><u><b>20.585</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>-118.593</u>	<u>-127</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<u><b>6.407</b></u>	<u><b>-2</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>191.500</u>	<u>196</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>191.500</b></u>	<u><b>196</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.754.370	14.887
Andre kreditinstitutter		<u>4.433.580</u>	<u>4.464</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>19.187.950</b></u>	<u><b>19.351</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	385.960	0
Banker		302.788	49
Kreditinstitutter		0	300
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.153	0
Anden gæld		<u>496.456</u>	<u>691</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.188.357</b></u>	<u><b>1.040</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>20.376.307</b></u>	<u><b>20.391</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>20.574.214</b></u>	<u><b>20.585</b></u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		

## Noter til årsrapporten

	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.789	0
Årets udskudte skat	-4.800	3
	<u><b>-6.589</b></u>	<u><b>3</b></u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli	<u>20.828.096</u>
Kostpris 30. juni	<u>20.828.096</u>
Værdireguleringer 1. juli	-435.000
Årets værdireguleringer	<u>-346.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-781.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>20.047.096</b></u>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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 afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastssatsen 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 afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>6,25</u>	<u>6,75</u>	<u>7,25</u>
Dagsværdi	<u>22.198.000</u>	<u>20.047.096</u>	<u>19.216.500</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.150.904</u>	<u>0</u>	<u>-830.596</u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	125.000	-126.639	-1.639
Årets resultat	0	8.046	8.046
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>-118.593</b>	<b>6.407</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.887.128	14.754.370	0	14.319.000
Andre kreditinstitutter	4.763.689	4.819.540	385.960	3.233.504
	<b>19.650.817</b>	<b>19.573.910</b>	<b>385.960</b>	<b>17.552.504</b>

### 5 Eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

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

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet KMP Development ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem.

Hæftelse vedrørende forpligtelser i forbindelse med selskabsskatter udgør 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.754 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2014 udgør 20.047 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i ovenstående investeringsejendomme på i alt 7.200 t.kr. til sikkerhed for engagement med Finansiell Stabilitet. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2014 5.122 t.kr.

Herudover har Finansiell Stabilitet noteret transport i huslejen for de 3 ejendomme.

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt blandt andet med hensyn til 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 overstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

Det er en blandt andet en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at ejendommene udlejes. Der er på regnskabsafslæggelsestidspunktet flere ledige lejemaal i ejendommene. Der er endvidere igangværende forhandlinger med kreditinstitutterne vedrørende forlængelse og betingelser for låneafviklingen. Disse er ikke afsluttet ved regnskabsafslæggelsen.