

## **BB 230313 ApS**

V.A Borgens Vej 7, 3. tv, 2450 København SV

Årsrapport for  
1. juli 2014 - 30. juni 2015  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4/12 2015

---

Kim Mark Poulsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 3           |
| Den uafhængige revisors erklæringer            | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 2           |
| Ledelsesberetning                              | 6           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7           |
| Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015 | 11          |
| Balance pr. 30. juni 2015                      | 12          |
| Noter til årsrapporten                         | 14          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BB 230313 ApS  
V.A Borgens Vej 7, 3. tv  
2450 København SV

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

### Direktion

Kim Mark Poulsen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for BB 230313 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. december 2015

**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 2014 - 30. juni 2015. 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 fejl-information, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 årsregnskabs 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 4. december 2015

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,22%. 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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et underskud på kr. 20.869, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 14.462.

Selskabet har mistet sin egenkapital. Ledelsen forventer egenkapitalen reetableret via drift.

### **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 2014/15 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.

Årsrapporten for 2014/15 er aflagt i kr.

### **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.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger i forbindelse med udlejning og 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

### **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 indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende bankindeståender og gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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 foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## **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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015

|  | Note | 2014/15<br>kr.        | 2013/14<br>t.kr. |
|--|------|-----------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   |      | <b>204.496</b>        | <b>913</b>       |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver   |      | <u>276.305</u>        | <u>-213</u>      |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>     |      | <b>480.801</b>        | <b>700</b>       |
| Finansielle indtægter                      |      | 79                    | 0                |
| Finansielle omkostninger                   |      | <u>-507.649</u>       | <u>-699</u>      |
| <b>Resultat før skat</b>                   |      | <b>-26.769</b>        | <b>1</b>         |
| Skat af årets resultat                     | 1    | <u>5.900</u>          | <u>7</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                      |      | <b><u>-20.869</u></b> | <b><u>8</u></b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                       |                  |
| Overført resultat                          |      | <u>-20.869</u>        | <u>8</u>         |
|  |      | <b><u>-20.869</u></b> | <b><u>8</u></b>  |

## Balance pr. 30. juni 2015

|                                 | Note | 2014/15<br>kr.                  | 2013/14<br>t.kr.            |
|---------------------------------|------|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>AKTIVER</b>                  |      |                                 |                             |
| Investeringsjendomme            |      | <u>20.047.096</u>               | <u>20.047</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2    | <u><b>20.047.096</b></u>        | <u><b>20.047</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <u><b>20.047.096</b></u>        | <u><b>20.047</b></u>        |
| Andre tilgodehavender           |      | 19.690                          | 104                         |
| Selskabsskat                    |      | 0                               | 2                           |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | <u>157.607</u>                  | <u>156</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <u><b>177.297</b></u>           | <u><b>262</b></u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u><b>0</b></u>                 | <u><b>264</b></u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <u><b>177.297</b></u>           | <u><b>526</b></u>           |
| <b>AKTIVER I ALT</b>            |      | <u><u><b>20.224.393</b></u></u> | <u><u><b>20.573</b></u></u> |

## Balance pr. 30. juni 2015

|  | Note     | 2014/15<br>kr.           | 2013/14<br>t.kr.     |
|--|----------|--------------------------|----------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                    |          |                          |                      |
| Selskabskapital                                    |          | 125.000                  | 125                  |
| Overført resultat                                  |          | <u>-139.462</u>          | <u>-119</u>          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>3</b> | <b><u>-14.462</u></b>    | <b><u>6</u></b>      |
| Hensættelse til udskudt skat                       |          | <u>185.600</u>           | <u>192</u>           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |          | <b><u>185.600</u></b>    | <b><u>192</u></b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |          | 14.478.065               | 14.754               |
| Andre kreditinstitutter                            |          | <u>0</u>                 | <u>4.434</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>4</b> | <b><u>14.478.065</u></b> | <b><u>19.188</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4        | 0                        | 386                  |
| Banker   |          | 5.213.115                | 303                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |          | 3.529                    | 3                    |
| Anden gæld   |          | <u>358.546</u>           | <u>495</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |          | <b><u>5.575.190</u></b>  | <b><u>1.187</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |          | <b><u>20.053.255</u></b> | <b><u>20.375</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                              |          | <b><u>20.224.393</u></b> | <b><u>20.573</u></b> |
| Eventualposter mv.                                 | 5        |                          |                      |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6        |                          |                      |
| Usikkerhed ved indregning og måling                |          |                          |                      |

## Noter til årsrapporten

|  | 2014/15<br>kr.       | 2013/14<br>t.kr.           |
|--|----------------------|----------------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>          |                      |                            |
| Årets aktuelle skat                      | 0                    | -2                         |
| Årets udskudte skat                      | <u>-5.900</u>        | <u>-5</u>                  |
|  | <u><b>-5.900</b></u> | <u><b>-7</b></u>           |
| <br>                                     |                      |                            |
| <b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b> |                      | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. juli                         |                      | <u>20.828.096</u>          |
| Kostpris 30. juni                        |                      | <u>20.828.096</u>          |
| Værdireguleringer 1. juli                |                      | <u>-781.000</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 | -0,50%     | Basis      | 0,50 %     |
|                                       | kr.        | kr.        | kr.        |
| Afkastprocent                         | 3,72       | 4,22       | 4,72       |
| Dagsværdi                             | 22.790.000 | 20.047.000 | 17.975.000 |
| Ændring i dagsværdi                   | 2.743.000  | 0          | -2.072.000 |

### 3 Egenkapital

|                             | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli         | 125.000              | -118.593             | 6.407          |
| Årets resultat              | 0                    | -20.869              | -20.869        |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>125.000</b>       | <b>-139.462</b>      | <b>-14.462</b> |

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. juli   | Gæld<br>30. juni  | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.754.370        | 14.478.065        | 0                  | 14.319.000             |
| Andre kreditinstitutter        | 4.819.540         | 0                 | 0                  | 0                      |
|                                | <b>19.573.910</b> | <b>14.478.065</b> | <b>0</b>           | <b>14.319.000</b>      |

## **Noter til årsrapporten**

### **5 Eventualposter mv.**

#### **Andre eventualforpligtelser**

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

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 t.kr. pr. 30. juni 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.478 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2015 udgør 20.047 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i ovenstående investeringsejendomme på i alt 7.200 t.kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2015 4.985 t.kr.

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

Til sikkerhed for pantebrevslån hos kreditinstitut på 225 t.kr. har selskabet givet pant i ovenstående ejendomme.