

BB 230313 ApS

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

Årsrapport for
1. juli 2015 - 30. juni 2016
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12/8 2016

Kim Mark Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	12
Balance 30. juni	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. august 2016

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 2015 - 30. juni 2016. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 konklusion med forbehold

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at ejendommene forbliver fuldt udlejet, og at der kan forhandles nye vilkår med kreditinstitutterne. 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 kan 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.

Konklusion med forbehold

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 6 "Usikkerhed ved indregning og måling" samt note 3 vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Odense, den 12. august 2016

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

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

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

De generelle konjunkturer samt beskaffenheden af selskabets investeringsejendomme tilsiger, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen heraf. Usikkerheden relaterer sig særligt til ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Selskabets investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 12,83 %, og ændringer heri har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen. Til illustration heraf henvises til følsomhedsanalysen i note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 13.686.261, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 13.700.723.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning blevet indgivet konkursbegæring mod selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BB 230313 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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.

Resultatopgørelsen

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 i forbindelse med udlejning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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, som 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.

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 "værdiregulering 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 samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige 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

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste		322.550	206
Andre driftsomkostninger		-4.038.246	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-3.715.696	206
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-9.329.268	276
Resultat før finansielle poster		-13.044.964	482
Finansielle indtægter		5	0
Finansielle omkostninger		-826.902	-509
Resultat før skat		-13.871.861	-27
Skat af årets resultat	2	185.600	6
Årets resultat		-13.686.261	-21
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-13.686.261	-21
		-13.686.261	-21

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsjendomme		<u>5.208.500</u>	<u>20.047</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.208.500</u>	<u>20.047</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.208.500</u>	<u>20.047</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.886	0
Andre tilgodehavender		36.705	20
Periodeafgrænsningsposter		<u>51.829</u>	<u>158</u>
Tilgodehavender		<u>177.420</u>	<u>178</u>
Likvide beholdninger		<u>121.790</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>299.210</u>	<u>178</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.507.710</u></u>	<u><u>20.225</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>-13.825.723</u>	<u>-140</u>
Egenkapital i alt	4	<u>-13.700.723</u>	<u>-15</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>186</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>186</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.682.561</u>	<u>14.478</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>9.682.561</u>	<u>14.478</u>
Pengeinstitutter		0	3
Kreditinstitutter		9.251.299	5.210
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.529	4
Anden gæld		<u>271.044</u>	<u>359</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.525.872</u>	<u>5.576</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.208.433</u>	<u>20.054</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.507.710</u>	<u>20.225</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-9.396.772</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-9.396.772</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>67.504</u>	<u>276</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>67.504</u>	<u>276</u>
	<u>-9.329.268</u>	<u>276</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-185.600</u>	<u>-6</u>
	<u>-185.600</u>	<u>-6</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli		20.828.096
Afgang i årets løb		<u>-5.441.824</u>
Kostpris 30. juni		<u>15.386.272</u>
Værdireguleringer 1. juli		-781.000
Årets værdireguleringer		<u>-9.396.772</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>-10.177.772</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>5.208.500</u>

Noter til årsrapporten

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:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	12,33	12,83	13,33
Dagsværdi	5.483.762	5.272.500	5.077.090
Ændring i dagsværdi	211.262	0	-195.410

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	125.000	-139.462	-14.462
Årets resultat	0	-13.686.261	-13.686.261
Egenkapital 30. juni	125.000	-13.825.723	-13.700.723

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.682.561</u>	<u>9.682.561</u>	<u>0</u>	<u>9.682.561</u>
	<u>9.682.561</u>	<u>9.682.561</u>	<u>0</u>	<u>9.682.561</u>

6 Usikkerhed ved indregning og måling

De generelle konjunkturer samt beskaffenheden af selskabets investeringsejendomme tilsiger, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen heraf. Usikkerheden relaterer sig særligt til ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Selskabets investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 12,83 %, og ændringer heri har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen. Til illustration heraf henvises til følsomhedsanalysen i note 3.

7 Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning blevet indgivet konkursbegæring mod selskabet.

8 Eventualposter m.v.

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 tkr. 0 pr. 30. juni 2016. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Andre eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en administrationsforpligtelse på 5 måneder. Forpligtelsen udgør 34 t.kr.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.683 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2016 udgør 5.209 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i ovenstående investeringsejendomme på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2016 5.433 t.kr.

Herudover har pengeinstitut noteret transport i huslejen for de 2 ejendomme.

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