



Ejendomsselskabet Bdsign ApS

CVR-nr. 28 66 79 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2013.

Birgitte Dahl
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Bdsign 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 2. april 2013

Direktion

Birgitte Dahl



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Bdsign ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bdsign ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 616 i balancen pr. 31. december 2012. Værdien af det udskudte skatteaktiv afhænger af selskabets evne til at realisere positive resultater og herunder gevinster ved salg af ejendomme i de kommende regnskabsår.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden af tage forbehold gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2012, jf. omtalen i regnskabets note 1.

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.

København, den 2. april 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Sven-Erik Vejlbj

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bdsign ApS
Søvej 15
2840 Holte

CVR-nr.: 28 66 79 73
Stiftet: 2. november 2006
Hjemsted: Holte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Direktion

Birgitte Dahl

Revision

Christensen Kjørulff , statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten i selskabet vedrører investering i ejendomme med henblik på istandsættelse, udlejning og videresalg.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har investeringer i investeringsejendomme, der som udgangspunkt indregnes til skønnet dagsværdi. Samlet set er sådanne investeringer indregnet med 6.283 t.kr. Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 119 t.kr. mod -109 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -310 t.kr. mod -342 t.kr. sidste år.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2012, og er derfor omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovgivningen.

Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres gennem egen drift eller alternativt gennem ny kapitaltilførsel fra selskabsdeltagere.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	118.669	-109.394
2 Værdireguleringer af ejendomme	-295.241	0
Resultat før finansielle poster	-176.572	-109.394
Andre finansielle indtægter	25.893	8.340
3 Andre finansielle omkostninger	-270.563	-354.806
Resultat før skat	-421.242	-455.860
4 Skat af årets resultat	111.289	113.940
Årets resultat	-309.953	-341.920
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-309.953	-341.920
Disponeret i alt	-309.953	-341.920



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	<u>6.283.203</u>	<u>6.578.444</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.283.203</u>	<u>6.578.444</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.283.203</u>	<u>6.578.444</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudt skatteaktiv	<u>615.507</u>	<u>504.218</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>615.507</u>	<u>504.218</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>394.528</u>	<u>370.644</u>
	Værdipapirer i alt	<u>394.528</u>	<u>370.644</u>
	Likvide beholdninger	<u>543.668</u>	<u>563.119</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.553.703</u>	<u>1.437.981</u>
	Aktiver i alt	<u>7.836.906</u>	<u>8.016.425</u>



Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
6 Anpartskapital	245.098	245.098
7 Overført resultat	-1.771.545	-1.461.592
Egenkapital i alt	-1.526.447	-1.216.494
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.257.903	9.137.527
Anden gæld	80.450	70.392
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.363.353	9.232.919
Gældsforpligtelser i alt	9.363.353	9.232.919
 Passiver i alt	 7.836.906	 8.016.425
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		



Noter

1. Forhold i regnskabet og andre forhold

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr 31. december 2012, og er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovgivningen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres gennem egen drift eller alternativt gennem ny kapitaltilførsel fra selskabsdeltagere.

Værdien af det udskudte skatteaktiv på t.kr. 616 afhænger af selskabets evne til at realisere positive resultater og herunder gevinster ved salg af ejendomme i de kommende regnskabsår.

2. Værdireguleringer af ejendomme

Nedskrivning på ejendomme	295.241	0
	<u>295.241</u>	<u>0</u>

3. Andre finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	270.376	351.443
Andre rentekomkostninger	187	3.363
	<u>270.563</u>	<u>354.806</u>

4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-111.289	-113.940
	<u>-111.289</u>	<u>-113.940</u>

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2012	6.578.444	31.250
Kostpris 31. december 2012	<u>6.578.444</u>	<u>31.250</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	0	31.250
Årets nedskrivninger	295.241	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	<u>295.241</u>	<u>31.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>6.283.203</u>	<u>0</u>



Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2012	<u>245.098</u>	<u>245.098</u>
	<u>245.098</u>	<u>245.098</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-1.461.592	-1.119.672
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-309.953</u>	<u>-341.920</u>
	<u>-1.771.545</u>	<u>-1.461.592</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets gældsforpligtelser er der udstedet ejerpantbrev på 2.159 t.kr. i grunde og bygninger.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk moderselskabet selskabet for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Bdsign ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 med fradrag af eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer. 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.



Anvendt regnskabspraksis

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 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 (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”.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 Ejendomsselskabet Bdsign ApS solidarisk og ubegrænset overfor



Anvendt regnskabspraksis

skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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

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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".