



# Ejendomsselskabet Bdsign ApS

CVR-nr. 28 66 79 73

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2014.

---

Hans Agerlin Petersen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

---



## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 8. april 2014

**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 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2 omkring indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 279 i balancen pr. 31. december 2013. Værdien af det udskudte skatteaktiv afhænger af selskabets evne til at realisere positive resultater i de kommende regnskabsår.

Uden at tage forbehold gør vi desuden opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2013, jf. omtalen heraf 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 8. april 2014

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Sven-Erik Vejlbj

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bdsign ApS c/o AGP Holding ApS Søvej 15, Søllerød 2840 Holte
	CVR-nr.: 28 66 79 73
	Stiftet: 2. november 2006
	Hjemsted: Holte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Birgitte Dahl
<b>Revision</b>	CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab, Store Kongensgade 68, 1264 København K
<b>Modervirksomhed</b>	AGP Holding ApS



## **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 5.156 t.kr. Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 74 t.kr. mod 119 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4 t.kr. mod -310 t.kr. sidste år.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2013, 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>	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>74.196</b>	<b>118.669</b>
Værdireguleringer af ejendomme	390.574	-295.241
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>464.770</b>	<b>-176.572</b>
Andre finansielle indtægter	709	25.893
3 Andre finansielle omkostninger	-228.904	-270.563
<b>Resultat før skat</b>	<b>236.575</b>	<b>-421.242</b>
4 Skat af årets resultat	-240.798	111.289
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.223</b>	<b>-309.953</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-4.223	-309.953
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.223</b>	<b>-309.953</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	<u>5.155.802</u>	<u>6.283.203</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.155.802</u>	<u>6.283.203</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.155.802</u></b>	<b><u>6.283.203</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	<u>278.710</u>	<u>615.507</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>278.710</u>	<u>615.507</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>343.577</u>	<u>394.528</u>
	Værdipapirer i alt	<u>343.577</u>	<u>394.528</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.650.059</u>	<u>543.668</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.272.346</u></b>	<b><u>1.553.703</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.428.148</u></b>	<b><u>7.836.906</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Anpartskapital	245.098	245.098
7	Overført resultat	-1.775.768	-1.771.545
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.530.670</b>	<b>-1.526.447</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.838.418	9.257.903
	Anden gæld	95.400	80.450
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.958.818	9.363.353
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.958.818</b>	<b>9.363.353</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.428.148</b>	<b>7.836.906</b>
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			



## Noter

---

### 1. Kapitaltab

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2013, og er derfor omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovgivningen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres gennem egen drift eller alternativt gennem ny kapitaltilførsel fra selskabsdeltagere.

Selskabet er alene finansieret af moderselskabet, der er velkonsolideret, og desuden har tilkendegivet at ville opretholde finansieringen som minimum 12 måneder frem.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af det udskudte skatteaktiv på t.kr. 279 afhænger af selskabets evne til at realisere positive resultater i de kommende regnskabsår, hvorfor værdien er behæftet med en vis usikkerhed.

Værdien af investeringsejendomme på t.kr. 5.156 er den estimerede handelsværdi på balancetidspunktet, og der er taget udgangspunkt i realiserede handelspriser for tilsvarende ejendomme i tilsvarende områder. Værdien er således behæftet med en vis usikkerhed.

	2013 kr.	2012 kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	177.953	270.376
Andre renteomkostninger	50.951	187
	<b>228.904</b>	<b>270.563</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	336.796	-111.289
Skat v/ 2012 udnyttet af moderselskab	-95.998	0
	<b>240.798</b>	<b>-111.289</b>



## Noter

---

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2013	6.578.444	6.578.444
Afgang i årets løb	<u>-1.324.433</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b><u>5.254.011</u></b>	<b><u>6.578.444</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-295.241	0
Årets op/nedskrivninger	35.037	-295.241
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>161.995</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2013</b>	<b><u>-98.209</u></b>	<b><u>-295.241</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u>5.155.802</u></b>	<b><u>6.283.203</u></b>
<b>6. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2013	<u>245.098</u>	<u>245.098</u>
	<b><u>245.098</u></b>	<b><u>245.098</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2013	-1.771.545	-1.461.592
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-4.223</u>	<u>-309.953</u>
	<b><u>-1.775.768</u></b>	<b><u>-1.771.545</u></b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for moderselskabets gældsforpligtelser, er der udstedet ejerpantebrev på 2.159 t.kr. i grunde og bygninger.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2013.		



## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AGP Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## **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 og aflægges i danske kroner.

### **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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **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. Ved målingen anvendes realiserede handelsværdier for tilsvarende ejendomme i tilsvarende områder samt afkastsbaserede betragtninger.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdipapirer og kapitalandele**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Bdsign 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.