

BRD Invest A/S

CVR-nr. 27966594

ÅRSRAPPORT 2012

**CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA**

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

horsholm@kreston.dk
www.krestonhorsholm.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. april 2013



Martin Lavesen
Dirigent

MARTIN LAVESEN

Partner

Rådhuspladsen 4
1550 København V
Tlf. 33 34 00 00

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

BRD Invest A/S
c/o Lett Advokatfirma
Rådhuspladsen 4
1550 København V

CVR-nr. 27966594
Stiftelsesdato 19. juni 2006
Regnskabsår 1. januar 2012 -
31. december 2012

Telefon 45 33 34 00 00

E-mail mla@lett.dk

Bestyrelse

Martin Lavesen, Formand
Jørgen Boel Almberg, Direktør
Ove Frederik Martin Storm

Direktion

Jørgen Boel Almberg, Direktør

Revisor

KRESTON Hørsholm
Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Usserød Kongevej 157
2970 Hørsholm

Ansvarlig revisor

Michel Hansen

Advokat

Lett Advokatfirma
Advokat Martin Lavesen
Rådhuspladsen 4
1550 København V

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for BRD Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

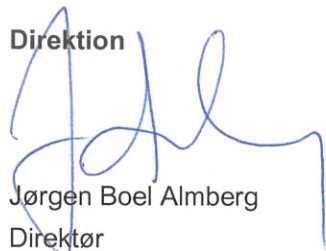
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slettenhus, den 24. april 2013

Direktion



Jørgen Boel Almberg
Direktør

Bestyrelse



Martin Lavesen
Formand



Jørgen Boel Almberg
Direktør



Ove Frederik Martin Storm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BRD Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BRD Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Hørsholm, den 24. april 2013

KRESTON Hørsholm

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Michel Hansen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendommen i Berlin.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. 768.773, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 41.998.698, og en egenkapital på kr. 14.704.398, hvilket selskabets ledelse anser som tilfredsstillende.

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten. Det er også ledelsens opfattelse, at ledelsen har arbejdet i overensstemmelse med de retningslinjer, som blev udstukket på generalforsamlingen i 2012.

Ejendommen i Berlin, der er ejet af selskabet, er i dette år af erhvervsmægleren CBRE på vegne af FIH Erhvervsbank A/S vurderet til kontant handelsværdi på EUR 4.800.000. Dette svarer til selskabets købspris for ejendommen, inkl. diverse købsomkostninger.

Driften af ejendommen er forløbet som forventet og medfører positivt resultat og likviditet. Beslutningen om låneomlægning, således at selskabet delvist har et lån med variabel rente er fortsat fornuftig.

Ejendommens administrator, der tiltrådte i 2011, varetager sin opgave godt og alle lejemaal i ejendommen er udlejet genudlejning sker stedse til en lidt højere leje.

Selskabet er blevet orienteret om, at ejeren af nabogrunden til selskabets ejendom, der ønsker at opføre en ny ejendom, der skal støde helt op til endegavlen på Bötzw Strasse. Det overvejes for nærværende sammen med administrator og lokal advokat, hvilke muligheder, der er for at fremkomme med indsigelser.

Der er igangsat opmåling af samtlige lejligheder i ejendommen og myndigheder vil umiddelbart herefter blive søgt om tilladelse til (på et senere tidspunkt) at kunne udstykke til ejerlejligheder. Dette vil medføre en værdiskabelse af ejendommen, som mindst påregnes at modsvare omkostningerne hertil, som er i størrelsesordenen 250.000 kr.

Selskabet er i jævnlig kontakt med sin bankforbindelse, FIH Erhvervsbank A/S, der har et ønske om at afvikle samarbejdet, men som ikke har mulighed for pt. at opsiges engagementet. Selskabet er pt. ikke i dialog med andre banker om et samarbejde, blandt andet som følge af, at selskabet i givet fald så skal realisere en negativ renteswap.

Ledelsen er blevet opmærksom på, at der måske ikke er bogført korrekt for så vidt angår overtagne deposita i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen. Dette forhold vil blive undersøgt nærmere. I givet fald kan der skulle ske en regulering af købesummen for ejendommen, således at denne bliver højere med et beløb svarende til de deposita, som efterfølgende skal afregnes eller er blevet afregnet overfor lejerne.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Ledelsesberetning

Virksomhedens forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2013 forventer selskabet et positivt resultat, som dog vil være mindre end i 2012 udelukkende grundet omkostninger til opmåling, myndighedsansøgning mv. til ejerlejligheder. Ledelsen har en begrundet formodning om at ejendommens værdi vil blive positivt påvirket i 2013 som følge af markedets generelle udvikling samt en regulering af lejen medio 2013 (nyt Mietspiegel).

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BRD Invest A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Størstedelen af selskabets drift afregnes i EURO og alle de i Tyskland gennemførte transaktioner omregnes til danske kroner til balancedagens kurs.

Selskabets finansielle poster og likvidtransaktioner mellem Danmark og Tyskland omregnes pr. transaktionsdagen.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser.

Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter medregnes på forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger vedrørende administration og ejendommens drift.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		1.691.423	1.458.828
Personaleomkostninger	1	-141.340	-103.748
Driftsresultat		1.550.083	1.355.080
Finansielle indtægter		282.473	277.189
Finansielle omkostninger		-769.903	-1.322.438
Resultat før skat		1.062.653	309.831
Skat af årets resultat	2	-293.880	-53.980
Årets resultat		768.773	255.851
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		768.773	255.851
		768.773	255.851

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Grunde og bygninger		37.031.436	37.031.436
Materielle anlægsaktiver		37.031.436	37.031.436
Anlægsaktiver		37.031.436	37.031.436
Tilgodehavende selskabsskat		3.035	10.000
Andre tilgodehavender		0	25.191
Udsudte skatteaktiver		511.787	805.667
Tilgodehavender		514.822	840.858
Likvide beholdninger		4.452.440	4.146.317
Omsætningsaktiver		4.967.262	4.987.175
Aktiver		41.998.698	42.018.611

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	3	7.850.000	7.850.000
Overført resultat	4	6.854.398	6.085.625
Egenkapital		14.704.398	13.935.625
Gæld til realkreditinstitutter		22.935.650	23.378.180
Langfristede gældsforpligtelser	5	22.935.650	23.378.180
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		243.913	232.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.466	156.428
Anden gæld		4.004.271	4.316.264
Kortfristede gældsforpligtelser		4.358.650	4.704.806
Gældsforpligtelser		27.294.300	28.082.986
Passiver		41.998.698	42.018.611
Ejerskab	6		
Nærtstående parter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2012	2011	
1. Personalemkostninger			
Lønninger	141.340	97.368	
Omkostninger til social sikring	0	6.380	
	141.340	103.748	
2. Skat af årets resultat			
Hensat til udskudt skat, regulering	293.880	53.980	
	293.880	53.980	
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	7.850.000	7.850.000	
Saldo ultimo	7.850.000	7.850.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
4. Overført resultat			
Saldo primo	6.085.625	5.829.774	
Årets tilgang	768.773	255.851	
Saldo ultimo	6.854.398	6.085.625	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Gæld
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.935.650	243.935	21.211.783
	22.935.650	243.935	21.211.783

6. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ryel Holding ApS
 Kyhlensø & Tranæs ApS
 LD Investment Ltd.
 RT Ejendomsinvest ApS
 Ejendomsselskabet Europa A/S
 Jørgen Mensen Holding ApS

Noter

2012

2011

7. Nærtstående parter

Nærtstående parter

Ingen

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

8. Eventualposter

Til sikkerhed for depositum er der enten stillet garanti eller deponeret på særskilt konto til sikkerhed for selskabet, med ialt DKK 522.449.

Ledelsen finder ikke at denne form giver selskabet nogen form for risiko.

Der er ikke derud over eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed i ejendommen der er bogført til DKK 37.031.436, for selskabets langfristede gæld DKK 23.179.563.