

BRD Invest A/S

CVR-nr. 27 96 65 94

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.04.15

Martin Lavesen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

BRD Invest A/S
c/o Lett Advokatpartnerselskab
Rådhuspladsen 4
1550 København V
Hjemsted: København
CVR-nr.: 27 96 65 94
Stiftet: 19. juni 2006

Bestyrelse

Martin Lavesen, formand
Jørgen Boel Almberg
Martin Storm

Direktion

Jørgen Boel Almberg

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2015

Direktionen

Jørgen Boel Almberg

Bestyrelsen

Martin Lavesen
Formand

Jørgen Boel Almberg

Martin Storm

Til kapitalejerne i BRD Invest A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for BRD Invest A/S for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har udbetalt bestyrelseshonorar uden at indeholde A-skat og AM-bidrag. Ledelsen kan derfor ifalde ansvar. Honoraret indberettes til SKAT.

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.

Haderslev, den 23. april 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Skovsgaard

Statsaut. revisor

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året været i overensstemmelse med selskabets formål.

Regnskabsåret

Selskabet opnåede i regnskabsåret 2014 et resultat efter skat på 9.515.452 kr., hvilket selskabets ledelse anser som særdeles tilfredsstillende. Resultatet er i høj grad påvirket af en regulering af investeringsejendom.

Selskabets ejendom beliggende Danziger Strasse i Berlin er blevet opskrevet i værdi som følge af, at selskabet i starten af 2015 har indgået en betinget aftale om salg med en forventet overdragelse ultimo maj 2015. Samtidig med indgåelsen af aftalen om salg har køber deponeret EUR 300.000, som vil tilfalde selskabet, såfremt salget ikke gennemføres. Aftalen om salg er betinget dels af, at køber kan få sit køb finansieret på sædvanlig vis, dels af en række sædvanlige forbehold, når der handles ejendomme i Tyskland. Det er bestyrelsens forventning, at aftalen om salg vil blive gennemført, og ejendommen er derfor opskrevet i overensstemmelse med den aftalte handelspris.

Driften af ejendommen er i 2014 forløbet som forventet og har medført et positivt resultat og likviditet i samme niveau som året før. Ejendommens administrator har også i 2014 varetaget sin opgave tilfredsstillende. Alle lejemaal i ejendommen er udlejede og genudlejning sker stedse til en lidt højere leje. 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 endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsen har arbejdet i overensstemmelse med de retningslinjer, som blev udstukket på generalforsamlingen i 2014.

Udover den allerede overfor væsentlige oplysning om, at selskabet i 2015 har indgået betinget aftale om salg af selskabets aktiv, er der ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten,

Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår er gået tilfredsstillende og der påregnes et (forholdsmæssigt) resultat på niveau med driftsresultatet for 2014. Såfremt salget af selskabets ejendom gennemføres i andet kvartal 2014 er hensigten, at selskabet samtidig vil indfri sine gældsforpligtelser, herunder den indgåede swap-aftale, idet selskabet allerede er i dialog med sin finansieringskilde herom. I så fald, vil bestyrelsen endvidere indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med forslag om, at selskabet træder i solvent likvidation.

Note		2014 DKK	2013 DKK
	Bruttofortjeneste	1.853.430	1.845.648
1	Personaleomkostninger	-150.429	-145.676
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.703.001	1.699.972
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.073.550	3.790.793
	Resultat af primær drift	12.776.551	5.490.765
	Andre finansielle indtægter	392.709	542.747
	Andre finansielle omkostninger	-774.970	-781.953
	Finansielle poster i alt	-382.261	-239.206
	Resultat før skat	12.394.290	5.251.559
2	Skat af årets resultat	-2.878.838	-1.340.372
	Årets resultat	9.515.452	3.911.187
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	9.515.452	3.911.187
	I alt	9.515.452	3.911.187

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	52.105.200	41.031.650
3	Materielle anlægsaktiver i alt	52.105.200	41.031.650
	Anlægsaktiver i alt	52.105.200	41.031.650
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.469	75.808
	Tilgodehavender i alt	23.469	75.808
	Likvide beholdninger	5.722.309	4.942.258
	Omsætningsaktiver i alt	5.745.778	5.018.066
	Aktiver i alt	57.850.978	46.049.716

		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	7.850.000	7.850.000
	Overført resultat	20.281.037	10.765.585
4	Egenkapital i alt	28.131.037	18.615.585
	Hensættelser til udskudt skat	3.707.423	828.585
	Hensatte forpligtelser i alt	3.707.423	828.585
	Gæld til realkreditinstitutter	22.223.850	22.574.874
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.223.850	22.574.874
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	305.708	306.724
	Gæld til kreditinstitutter	117.626	117.251
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	87.454
	Anden gæld	3.298.397	3.510.420
	Periodeafgrænsningsposter	41.937	8.823
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.788.668	4.030.672
	Gældsforpligtelser i alt	26.012.518	26.605.546
	Passiver i alt	57.850.978	46.049.716

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2014	2013
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	143.475	145.676
Personalemkostninger i øvrigt	6.954	0
I alt	150.429	145.676

I personalemkostninger indgår følgende:

Vederlag til bestyrelse	112.500	112.500
-------------------------	---------	---------

2. Skatter

Årets udskudte skat	2.878.838	1.340.372
I alt	2.878.838	1.340.372

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.13	37.240.857
Kostpris pr. 31.12.14	37.240.857
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.13	3.790.793
Dagsværdireguleringer i året	11.073.550
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	14.864.343
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	52.105.200

Selskabet anvender salgstilbud som fastsættelse af dagsværdien af ejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	7.850.000	6.854.398
Forslag til resultatdisponering	0	3.911.187
Saldo pr. 31.12.13	7.850.000	10.765.585
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	7.850.000	10.765.585
Forslag til resultatdisponering	0	9.515.452
Saldo pr. 31.12.14	7.850.000	20.281.037

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	78.500	100

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	305.708	17.032.400	22.529.558	22.881.598
I alt	305.708	17.032.400	22.529.558	22.881.598

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har depositumforpligtelser vedrørende lejerne, hvor der enten er stillet garanti eller deponeret på særskilt konto til sikkerhed for selskabet. I alt EUR 70.783. Da lejerne har stillet sikkerhed overfor selskabet, vurderer ledelsen ikke at denne form giver selskabet nogen form for risiko.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.530 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 52.105.

8. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Kyhønsø Group ApS, Fredensborg
Ryel Holding ApS, Rudersdal
Gammeltoft Schougaard ApS, Hørsholm
LD Investment Ltd., Cypern
RT Ejendomsinvest ApS, Hørsholm
Jørgen Mensen Holding ApS, Furesø.