

BH Invest ApS

CVR-nr. 11 83 11 76

Årsrapport 2014

(27. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12/6 2015

Helge Bjørn
Dirigent

Sofiendalsvej 87, 9200 Aalborg SV
Tlf.: (+45) 9818 4122, Fax: (+45) 9818 6475
e-mail: aalborg@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 100 lande

RSM plus

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

RSM plus

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for BH Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 10. juni 2015

Direktion

Helge Bjørn

RSM plus

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i BH Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BH Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, "Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger".

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 10. juni 2015

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer

Morten Jeppesen

statsautoriseret revisor

RSM plus

Selskabsoplysninger

Selskabet

BH Invest ApS
Langagervej 34
9800 Hjørring

Telefon: 4018 0179
CVR-nr.: 11 83 11 76
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Hjørring

Direktion

Helge Bjørn

Revisor

RSM plus P/S
statsautoriserede revisorer
Sofiendalsvej 87
9200 Aalborg SV

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel
Brinck Seidelins Gade 10
9800 Hjørring

RSM plus

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er opkøb af fast ejendom med henblik med erhvervsmæssig udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 10.538, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 1.058.072.

Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 9,0%.

En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5% vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 134. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BH Invest ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014 er aflagt i DKK.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter, omkostninger forbundet med udlejning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, som indregnes i takt med at de indtjenes.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, salg, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles til dagsværdi. Afkastmetoden anvendes ved opgørelsen af værdien af investeringsejendomme.

Afkastmetoden tager udgangspunkt i de budgetterede indtægter og omkostninger for de kommende år. Omkostningerne er målt ud fra en gennemsnitlig årlig omkostning. I omkostningerne er medregnet forsikringer, ejendomsskat, forbrugsafgifter og vedligeholdelse.

Den anvendte kapitaliseringsfaktor ligger på 9,0% og er fastsat ud fra en samlet vurdering af følgende faktorer: Det generelle renteniveau, bygningernes beliggenhed, bygningernes vedligeholdelsesmæssige standard, lejekontraktens udløb samt lejernes bonitet.

Der er ikke anvendt ekstern bistand ved vurdering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi (kursværdi) på balancedagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttotab		-361	-19.522
Resultat før finansielle poster		-361	-19.522
Finansielle indtægter		34.173	77.383
Finansielle omkostninger		<u>-39.595</u>	<u>-58.468</u>
Resultat før skat		-5.783	-607
Skat af årets resultat	2	<u>16.321</u>	<u>18.060</u>
Årets resultat		<u>10.538</u>	<u>17.453</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>10.538</u>	<u>17.453</u>
		<u>10.538</u>	<u>17.453</u>

RSM plus

Balance pr. 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		2.493.500	2.493.500
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>41.701</u>	<u>41.701</u>
		<u>2.535.201</u>	<u>2.535.201</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.535.201</u>	<u>2.535.201</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		6.426	7.346
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>113</u>
		<u>6.426</u>	<u>7.459</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>179.550</u>	<u>158.816</u>
		<u>179.550</u>	<u>158.816</u>
Likvide beholdninger		<u>6</u>	<u>6</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>185.982</u>	<u>166.281</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.721.183</u></u>	<u><u>2.701.482</u></u>

RSM plus

Balance pr. 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>933.072</u>	<u>922.534</u>
Egenkapital i alt		<u>1.058.072</u>	<u>1.047.534</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>198.838</u>	<u>215.172</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>198.838</u>	<u>215.172</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.097.870</u>	<u>1.170.690</u>
		<u>1.097.870</u>	<u>1.170.690</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		74.000	73.500
Kreditinstitutter		125.038	102.588
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		153.615	78.373
Anden gæld		<u>13.750</u>	<u>13.625</u>
		<u>366.403</u>	<u>268.086</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.464.273</u>	<u>1.438.776</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>2.721.183</u>	<u>2.701.482</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

RSM plus

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 9,0%.

En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5% vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 134. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

	2014	2013
	kr.	kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-7.552	-13.395
Regulering af skat vedrørende tidligere år	13	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-8.782	-4.665
	<u>-16.321</u>	<u>-18.060</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er	Materielle anlægs- aktiver under udfø- relse
Kostpris 1. januar 2014	<u>1.003.179</u>	<u>41.701</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>1.003.179</u>	<u>41.701</u>
Opskrivninger 1. januar 2014	<u>1.490.321</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2014	<u>1.490.321</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>2.493.500</u>	<u>41.701</u>

RSM plus

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	922.534	1.047.534
Årets resultat	<u>0</u>	<u>10.538</u>	<u>10.538</u>
Egenkapital 31. december 2014	<u>125.000</u>	<u>933.072</u>	<u>1.058.072</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.244.190</u>	<u>1.171.870</u>	<u>74.000</u>	<u>795.000</u>
	<u>1.244.190</u>	<u>1.171.870</u>	<u>74.000</u>	<u>795.000</u>

6 Eventualposter mv.

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.172, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 2.494.