

---

# ***BC Investment ApS***

## Årsrapport for 2011/12

---

CVR-nr. 76 50 26 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 28/2 2013

Bent Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for BC Investment ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2013

### **Direktion**

Bent Christensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i BC Investment ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BC Investment ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 om selskabets kapitalforhold. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorfor det er omfattet af selskabslovgivningens regler om kapitaltab.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 28. februar 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BC Investment ApS Dalvangen 62 8270 Højbjerg  CVR-nr.: 76 50 26 17 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Direktion</b>	Bent Christensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stormgade 50 Postboks 80 6701 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Jægergårdsgade 100 B 8000 Aarhus C

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investerings- og servicevirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et overskud på DKK 437.441, og selskabets balance pr. 30. september 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 683.739.

Selskabets økonomiske resultat og udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Renterisici*

Årets resultat af kapitalandele i den tilknyttede virksomhed Validea ApS på TDKK -728 har været præget af et fortsat svagt ejendomsmarked. Det forventes, at et fortsat lavt renteniveau i året 2012/13 samt en fortsat tilpasning af omkostningsniveauet vil forbedre indtjening og cashflow i selskabet i året 2012/13.

## Strategi og målsætninger

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

For året 2012/13 forventes et uændret svagt ejendomsmarked, hvilket påvirker værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme i dattervirksomhederne.

Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres via en forbedret indtjening i tilknyttede virksomheder og i selve modervirksomheden.

Koncernens budgetter og forventede cashflow gør, at ledelsen forventer, at koncernen har den nødvendige likviditet til rådighed for at gennemføre driften i det kommende år. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>416.082</b>	<b>353.768</b>
Personaleomkostninger		-311.920	-238.920
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>104.162</b>	<b>114.848</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		233.142	-515.582
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		124.533	6.913
Finansielle indtægter		26	70
Finansielle omkostninger		-6.572	-132.736
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>455.291</b>	<b>-526.487</b>
Ekstraordinære indtægter		0	3.039.800
<b>Resultat før skat</b>		<b>455.291</b>	<b>2.513.313</b>
Skat af årets resultat	2	-17.850	-197.825
<b>Årets resultat</b>		<b>437.441</b>	<b>2.315.488</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	120.676	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	-112.500
Overført resultat	316.765	2.427.988
	<b>437.441</b>	<b>2.315.488</b>

# Balance 30. september

## Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		750.000	750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>750.000</b>	<b>750.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	233.142	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	481.176	332.643
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>714.318</b>	<b>332.643</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.464.318</b>	<b>1.082.643</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.641	90.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		170.479	0
Andre tilgodehavender		37.500	109.020
<b>Tilgodehavender</b>		<b>228.620</b>	<b>199.020</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.188</b>	<b>50.786</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>237.808</b>	<b>249.806</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.702.126</b>	<b>1.332.449</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		11.832	11.832
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		120.676	0
Overført resultat		-941.247	-1.258.011
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-683.739</b>	<b>-1.121.179</b>
Gæld til realkreditinstitutter		345.190	368.082
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>345.190</b>	<b>368.082</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	22.328	22.328
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.698.146	1.511.758
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.162	123.961
Selskabsskat		155.519	197.825
Anden gæld		146.520	229.674
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.040.675</b>	<b>2.085.546</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.385.865</b>	<b>2.453.628</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.702.126</b>	<b>1.332.449</b>
Kapitalforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsrapporten

## 1 Kapitalforhold

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorfor det er omfattet af selskabslovgivningsregler om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres ved en forbedret indtjening i tilknyttede virksomheder og i selve moderselskabet.

	<u>2011/12</u> DKK	<u>2010/11</u> DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	25.725	197.825
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7.875	0
	<u>17.850</u>	<u>197.825</u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. oktober	<u>734.157</u>
Kostpris 30. september	<u>734.157</u>
Opskrivninger 1. oktober	<u>15.843</u>
Opskrivninger 30. september	<u>15.843</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>750.000</u></b>

Værdien af investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør DKK 610.000.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	<u>3.644.924</u>	<u>3.644.924</u>
Kostpris 30. september	<u>3.644.924</u>	<u>3.644.924</u>

## Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)</b>		
Værdireguleringer 1. oktober	-3.644.924	-3.129.342
Årets resultatandel	233.142	-515.582
Værdireguleringer 30. september	-3.411.782	-3.644.924
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>233.142</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Validea ApS	Aabenraa	TDKK 125	90%
Mårslet A/S	Aarhus	TDKK 500	100%

	2012 DKK	2011 DKK
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	610.500	610.500
Tilgang i årets løb	0	30.000
Afgang i årets løb	-250.000	-30.000
Kostpris 30. september	360.500	610.500
Værdireguleringer 1. oktober	-277.857	15.230
Årets resultat	248.533	6.913
Modtagne udbytter	-100.000	-300.000
Årets op- og nedskrivninger	250.000	0
Værdireguleringer 30. september	120.676	-277.857
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>481.176</b>	<b>332.643</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Miljørent Rengøringservice ApS	Aarhus	TDKK 250	33%
K/S Clemens Bro, Århus	Aarhus	TDKK 270	20%
Komplementarselskabet Clemens Bro ApS	Aarhus	TDKK 80	20%

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	11.832	0	-1.258.012	-1.121.180
Årets resultat	0	0	120.676	316.765	437.441
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>11.832</b>	<b>120.676</b>	<b>-941.247</b>	<b>-683.739</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	251.278	274.170
Mellem 1 og 5 år	93.912	93.912
Langfristet del	345.190	368.082
Inden for 1 år	22.328	22.328
	<b>367.518</b>	<b>390.410</b>

# Noter til årsrapporten

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 368 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2011 udgør TDKK 750.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet pantsat ejerandelen i den tilknyttede virksomhed Validea ApS.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for BC Investment ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.