

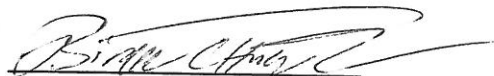
**B.C. Ejendomsudvikling ApS
Gl. Århusvej 25
8700 Horsens**

CVR-nr.: 29 77 77 56

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2013 til 31. december 2013**

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/5 2014.



Birger Christensen
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

B.C. Ejendomsudvikling ApS
Gl. Århusvej 25
8700 Horsens

CVR nr.: 29 77 77 56
Stiftelsesdato: 16. august 2006
Hjemstedskommune: Horsens
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Birger Christensen
Borgmestervej 11B
8700 Horsens

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Adelgade 78
8660 Skanderborg

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C
8700 Horsens

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for B.C. Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14/5 2014.

Direktion


Birger Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af B.C. Ejendomsudvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for B.C. Ejendomsudvikling ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Horsens, den 14/5 2014.

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer



Poul Erik Brodersen
Registreret revisor

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom samt køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 369.600 og en egenkapital på kr. - 792.583.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for B.C. Ejendomsudvikling ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "huslejeindtægter, omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	70 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender hos lejere måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar 2013 til 31. december 2013

	2013	2012
Bruttofortjeneste	197.746	220.678
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-77.982	-61.734
Driftsresultat	119.764	158.944
Andre finansielle indtægter.....	0	17
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	32.741
1 Øvrige finansielle omkostninger	-586.990	-508.220
Resultat før skat	-467.226	-316.518
2 Skat af årets resultat.....	97.626	79.131
Årets resultat	-369.600	-237.387
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	-369.600	-237.387
Disponeret i alt	-369.600	-237.387

Balance pr. 31. december 2013

Aktiver

	2013	2012
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger.....	12.754.214	12.317.107
Materielle anlægsaktiver.....	12.754.214	12.317.107
Anlægsaktiver i alt.....	12.754.214	12.317.107
 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser	65.267	51.879
Andre tilgodehavender	34.245	0
Skatteaktiv	139.160	92.683
Periodeafgrænsningsposter	11.721	15.864
Tilgodehavender i alt	250.393	160.426
Likvide beholdninger	181.604	441.114
Omsætningsaktiver i alt.....	431.997	601.540
Aktiver i alt	13.186.211	12.918.647

Balance pr. 31. december 2013

Passiver

	2013	2012
Egenkapital		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-917.583	-547.981
4 Egenkapital	-792.583	-422.981
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	9.698.762	9.946.078
Deposita	187.240	121.065
5 Langfristede gældsforpligtelser	9.886.002	10.067.143
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	125.200	0
Kreditinstitutter.....	13.962	39.351
Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.350	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.446	100.518
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.711.653	3.130.984
Øvrig anden gæld	97.906	0
Moms og afgifter.....	27.821	2.143
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	15.454	1.489
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.092.792	3.274.485
Gældsforpligtelser i alt	13.978.794	13.341.628
Passiver i alt.....	13.186.211	12.918.647
 6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

Noter

	2013	2012
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder.....	182.029	173.965
Andre finansielle omkostninger	404.961	334.255
Øvrige finansielle omkostninger i alt	586.990	508.220
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-51.149	-91.629
Regulering af udskudt skat.....	-46.477	12.498
Skat af årets resultat i alt.....	-97.626	-79.131
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		12.394.142
Tilgang i årets løb		561.489
Kostpris 31. december 2013		12.955.631
Af-/nedskrivninger, primo		-123.435
Årets af-/nedskrivninger		-77.982
Af-/nedskrivninger 31. december 2013		-201.417
Materielle anlægsaktiver i alt		12.754.214

Noter

		2013	2012
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-547.983	-369.600	-917.583
	<u>-422.983</u>	<u>-369.600</u>	<u>-792.583</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	9.823.962	125.200	9.125.000
Deposita	187.240	0	0
	<u>10.011.202</u>	<u>125.200</u>	<u>9.125.000</u>
6 Eventualforpligtelser			
<u>Sambeskatning/selskabsskat m.v.:</u>			
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.			
Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.			
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 9.823., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 12.754.			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 3.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt tkr. 3.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.			
Til sikkerhed for tilknyttede selskabers gæld til Arbejdernes Landsbank har selskabet påtaget sig ubegrænset selvskyldnerkaution.			
8 Ejerforhold			
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:			
B.C. Finans af 2003 ApS, Gl. Århusvej 25, 8700 Horsens.			