

---

# ***Bredallund ApS***

Damhaven 5D, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 10 05 41 68

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2 /5 2017

Bettina Winther  
Christensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bredallund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. maj 2017

## Direktion

Morten Kirk Johansen

## Bestyrelse

Marianne Fyhring Johansen  
formand

Morten Kirk Johansen

Søren Lindgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bredallund ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bredallund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 2. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bredallund ApS Damhaven 5D 7100 Vejle  CVR-nr.: 10 05 41 68 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Marianne Fyhring Johansen , formand Morten Kirk Johansen Søren Lindgaard
<b>Direktion</b>	Morten Kirk Johansen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-126.519</b>	<b>-513</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-1.071
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-126.519</b>	<b>-1.584</b>
Finansielle indtægter		50.109	3
Finansielle omkostninger		-51.449	-66
<b>Resultat før skat</b>		<b>-127.859</b>	<b>-1.647</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-127.859</b>	<b>-1.647</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-127.859	-1.647
		<b>-127.859</b>	<b>-1.647</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme	3	8.000.000	8.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>8.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>8.000</b>
Andre tilgodehavender		239.147	297
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Periodeafgrænsningsposter		26.050	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>265.197</b>	<b>297</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>265.197</b>	<b>297</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.265.197</b>	<b>8.297</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Selskabskapital		2.600.000	2.600
Overført resultat		-1.623.502	-1.496
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>976.498</b>	<b>1.104</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.711.081	1.843
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.711.081</b>	<b>1.843</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelse	7	131.003	124
Kreditinstitutter		2.477.704	2.495
Anden gæld		2.968.911	2.731
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.577.618</b>	<b>5.350</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.288.699</b>	<b>7.193</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.265.197</b>	<b>8.297</b>
Going concern	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har den 31. december 2016 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Aktiekapitalen forventes reetableret ved fremtidig drift eventuelt suppleret med kapitalindskud fra aktionærerne. Ledelsen har endvidere sikret den nødvendige likviditet til fortsat drift af selskabet ved tilsagn fra selskabets ultimative moderselskab om fortsat finansiering.

## 2 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2016	27.441.045
Kostpris 31. december 2016	27.441.045
Værdireguleringer 1. januar 2016	-19.441.045
Værdireguleringer 31. december 2016	-19.441.045
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>8.000.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Det anvendte afkastkrav for selskabets udlejede bygninger er fastsat ud fra bygningernes beliggenhed og stand. De udlejede bygninger er værdiansat ud fra et gennemsnitligt afkast på 5,25% mod 5,50% sidste år. En ændring af afkastkravet på 0,1% medfører en ændring af bygningernes værdi på ca. TDKK 150 før skat.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>36.900</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>36.900</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2016	<u>36.900</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2016	<u>36.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>0</u></b>

## 5 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> TDKK
Materielle anlægsaktiver	-4.254.000	-4.254
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-2.285.000	-2.257
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>6.539.000</u>	<u>6.511</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Opgjort skatteaktiv	6.529.000	6.511
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>-6.529.000</u>	<u>-6.511</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2016	2.600.000	-1.495.643	1.104.357
Årets resultat	0	-127.859	-127.859
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>2.600.000</b>	<b>-1.623.502</b>	<b>976.498</b>

Selskabskapitalen består af 26.000 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

## 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:

	2016	2015
	DKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.186.157	1.210
Mellem 1 og 5 år	524.924	633
Langfristet del	1.711.081	1.843
Inden for 1 år	131.003	124
	<b>1.842.084</b>	<b>1.967</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> TDKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom	8.000.000	8.000.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bredallund Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bredallund ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### 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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Indtægter ejendomme

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af ydelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Indtægter fra udlejning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Driftsudgifter ejendomme

Driftsudgifter ejendomme indeholder omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, vedligehold og lignende omkostninger til ejendommens drift.

# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab.

## 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

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktiviteter er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt investeringsejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for investeringsejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i investeringsejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved investeringsejendommenes dagsværdi fremkommer.

## **Noter, regnskabspraksis**

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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