



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**OVE BROCH A/S**  
**ØSTERGADE 11 B, 8883 GJERN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. januar 2017

---

Ove Broch

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ove Broch A/S Østergade 11 B 8883 Gjern
	CVR-nr.: 15 67 21 37
	Stiftet: 1. november 1991
	Hjemsted: Gjern
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ove Broch, Direktør Carsten Broch Charlotte Broch
<b>Direktion</b>	Ove Broch
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S Vestergade 13 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ove Broch A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjern, den 17. januar 2017

Direktion:

---

Ove Broch

Bestyrelse:

---

Ove Broch  
Direktør

---

Carsten Broch

---

Charlotte Broch

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ove Broch A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ove Broch A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 Ethiske 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.

Aarhus, den 17. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme. Ejendommene omfatter boligejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der er i året afhændet ejendom med en regnskabsmæssig fortjeneste på 247 tkr. beløbet er indregnet under andre driftsindtægter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendommen Frederiksberggade 16, Gjern. Ligeledes har selskabet købt ejendommen Ejnar Nielsens Vej 1, Gjern.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>437.625</b>	<b>78.967</b>
Af- og nedskrivninger.....		-19.472	-17.891
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>418.153</b>	<b>61.076</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-61.802	-88.064
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>356.351</b>	<b>-26.988</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>356.351</b>	<b>-26.988</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		356.351	-26.988
<b>I ALT</b> .....		<b>356.351</b>	<b>-26.988</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		3.117.732	3.047.549
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.117.732	3.047.549
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.117.732</b>	<b>3.047.549</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		51.300	0
Tilgodehavender.....		51.300	0
Likvider.....		85.610	157.349
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>136.910</b>	<b>157.349</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.254.642</b>	<b>3.204.898</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		435.420	79.069
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>935.420</b>	<b>579.069</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.784.211	1.881.832
Depositum.....		97.021	101.621
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.881.232</b>	<b>1.983.453</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	97.747	58.951
Gæld til pengeinstitutter.....		0	93.582
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		712	62.192
Anden gæld.....		339.531	327.651
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>437.990</b>	<b>642.376</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.319.222</b>	<b>2.625.829</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.254.642</b>	<b>3.204.898</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		3.098.565	
Tilgang.....		399.968	
Afgang.....		-310.499	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>3.188.034</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		51.016	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-186	
Årets afskrivninger .....		19.472	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>70.302</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>3.117.732</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	79.069	579.069
Forslag til årets resultatdisponering.....		356.351	356.351
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>435.420</b>	<b>935.420</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.940.783	1.881.958	97.747
Depositum.....	101.621	97.021	0
	<b>2.042.404</b>	<b>1.978.979</b>	<b>97.747</b>
<b>Restgæld efter 5 år</b>			<b>1.376.062</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<b>Eventualaktiver</b>			
Selskabet har et udskudt skatteaktiv, der pr. 31. december 2016 kan opgøres til 45 tkr. Aktivet er ikke indregnet, da der er usikkerhed om udnyttelsen heraf.			

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 191 tkr., er der givet pant i Østergade 9, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 31. december 2016 udgør 183 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.119 tkr., er der givet pant i Funder Bakker 58, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 31. december 2016 udgør 1.722 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 571 tkr., er der givet pant i Nørregade 5, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 31. december 2016 udgør 813 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ove Broch A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer/færdigvarer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.