

K/S Breda Holland

c/o Steen Brüel, Hyrdeengen 219, 2625 Vallensbæk

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 17 79 22 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2018.

Anders M. Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Breda Holland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 16. april 2018

Bestyrelse

Anders M. Hansen

Peter Høltermand

Tage Reinert

Komplementar

ApS Breda Holland

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Breda Holland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Breda Holland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 1, investeringsejendomme, hvor det fremgår, at hidtidige lejer opsagde lejemålet med fraflytning juli 2017. Ejendommen er endnu ikke fuldt udlejet.

Ledelsen har som følge af denne usikkerhed valgt fortsat at indregne investeringsejendommen til 22 mio.kr.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. april 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Breda Holland
c/o Steen Brüel
Hyrdeengen 219
2625 Vallensbæk

CVR-nr.: 17 79 22 02
Stiftet: 11. april 1994
Hjemsted: Vallensbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
24. regnskabsår

Bestyrelse

Anders M. Hansen
Peter Høltermand
Tage Reinert

Komplementar

ApS Breda Holland

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen Aluminiumstraat 1, Breda, Holland.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Hidtidige lejer opsage lejemålet med fraflytning 30/6 2017. Lejemålet er endnu ikke fuldt genudlejet. Ejendommen er derfor, i lighed med sidste år, værdiansat efter bedste skøn til 22 mio.kr., hvilken værdiansættelse naturligvis har et stor skønselement.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.226 t.kr. mod 4.367 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.391 t.kr. mod -17.779 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Breda Holland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger, og er derfor ikke hensat i balancen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter	3.226.304	4.366.778
Andre eksterne omkostninger	-296.923	-329.167
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-479.270	-265.647
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-21.500.000
Resultat før finansielle poster	2.450.111	-17.728.036
Øvrige finansielle omkostninger	-59.211	-51.292
Årets resultat	2.390.900	-17.779.328
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.390.900	0
Overføres til reserve for opskrivninger	0	-7.570.403
Disponeret fra overført resultat	0	-10.208.925
Disponeret i alt	2.390.900	-17.779.328

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	22.000.000	22.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	22.000.000	22.000.000
	Anlægsaktiver i alt	22.000.000	22.000.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	99.269	42.465
	Tilgodehavender i alt	99.269	42.465
	Likvide beholdninger	6.182.446	3.727.786
	Omsætningsaktiver i alt	6.281.715	3.770.251
	Aktiver i alt	28.281.715	25.770.251

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
2	Stamkapital	30.000.000	30.000.000
3	Ej indbetalt stamkapital	-30.000.000	-30.000.000
5	Overført resultat	27.108.872	24.717.972
	Egenkapital i alt	27.108.872	24.717.972
Gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	774.200	752.279
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	774.200	752.279
	Deposita	81.916	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.000	100.000
	Anden gæld	200.000	200.000
	Periodeafgrænsningsposter	16.727	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	398.643	300.000
	Gældsforpligtelser i alt	1.172.843	1.052.279
	Passiver i alt	28.281.715	25.770.251

6 Eventualposter

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	36.237.750	36.237.750
Kostpris 31. december	36.237.750	36.237.750
Regulering til dagsværdi 1. januar	-14.237.750	7.262.250
Årets regulering til dagsværdi	0	-21.500.000
Regulering til dagsværdi 31. december	-14.237.750	-14.237.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.000.000	22.000.000
<p>Ejendommen blev af hidtidige lejer opsagt med fraflytning 30/6 2017. Ejendommen er endnu ikke fuldt genudlejet og er derfor i lighed med sidste år værdiansat efter bedste skøn til 22 mio.kr., hvillken værdiansættelse naturligvis har et stort skønselement.</p>		
2. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar	30.000.000	30.000.000
	30.000.000	30.000.000
<p>Stamkapitalen er opdelt på 300 anparter, hvoraf ingen har særlige rettigheder. Hver kommanditist hæfter personligt og solidarisk, men begrænset til 100.000 kr. pr. anpart med fradrag af foretagne indbetalinger og med tillæg af henlagt overskud.</p> <p>ApS Breda, Holland deltager som komplementar med 0 kr. i indskudskapital og modtager ikke andel af kommanditselskabets resultat.</p>		
3. Ej indbetalt stamkapital		
Ej indbetalt stamkapital 1. januar	-30.000.000	-30.000.000
	-30.000.000	-30.000.000
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	0	7.570.403
Årets opskrivning	0	-7.570.403
	0	0

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	24.717.972	34.926.897
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.390.900</u>	<u>-10.208.925</u>
	<u>27.108.872</u>	<u>24.717.972</u>

6. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2017.