

Bremer Bolig Ejendomme ApS


Gl. Strandvej 216, 3050 Humlebæk

CVR-nr. 25 94 50 42

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2016



Andreas Christian Tandrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Bremer Bolig Ejendomme ApS.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 4. november 2016

Direktion



Andreas Christian Tandrup



Hanne Margrethe Tandrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bremer Bolig Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bremer Bolig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

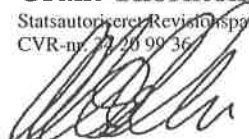
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

København, den 4. november 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 27 20 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Peter Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bremer Bolig Ejendomme ApS
Gl. Strandvej 216
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 25 94 50 42

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
8. regnskabsår

Direktion

Andreas Christian Tandrup
Hanne Margrethe Tandrup

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

Johs. Tandrup Metalvarefabrik Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er opførsel, udlejning og salg af erhvervsjendomme samt anden hermed forbunden virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er efter ledelsens opfattelse ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen, har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret gennemsnitlig afkastkrav på 5 % er dagsværdien for ejendommene mio.kr. 43,4. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommenes værdi med henholdsvis ca. mio.kr. -2,0 og ca. mio.kr. 2,2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før skat udgør -1.625 t.kr. mod 570 t.kr. sidste år, mens årets resultat udviser et underskud på -1.267 t.kr. mod et overskud sidste år på 485 t.kr.

Årets resultat er i væsentlige omfang påvirket negativt af værdiregulering på ejendommene på 1.821 t.kr. og i det lys anses årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.957.334	1.902
1 Personaleomkostninger	-112.400	-111
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.820.932	-186
Driftsresultat	24.002	1.605
Andre finansielle indtægter	73.841	381
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.722.855	-1.416
Resultat før skat	-1.625.012	570
3 Skat af årets resultat	357.618	-85
Årets resultat	-1.267.394	485
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	485
Disponeret fra overført resultat	-1.267.394	0
Disponeret i alt	-1.267.394	485

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	43.384.000	43.644
	Materielle anlægsaktiver i alt	43.384.000	43.644
	Anlægsaktiver i alt	43.384.000	43.644
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	8.000.000	0
	Varebeholdninger i alt	8.000.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	174.180	456
	Andre tilgodehavender	7.533	7.178
	Periodeafgrænsningsposter	26.400	0
	Tilgodehavender i alt	208.113	7.634
	Likvide beholdninger	583	1
	Omsætningsaktiver i alt	8.208.696	7.635
	Aktiver i alt	51.592.696	51.279

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Overført resultat	4.660	1.272
	Egenkapital i alt	129.660	1.397
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	39.000	427
	Hensatte forpligtelser i alt	39.000	427
Gældsforpligtelser			
6	Ansvarlig lånekapital	8.550.000	8.550
7	Gæld til realkreditinstitutter	24.241.105	25.029
	Deposita	783.193	764
	Selskabsskat	30.382	148
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.604.680	34.491
	Kortfristet del af langfristet gæld	582.935	531
	Gæld til pengeinstitutter	5.376.621	6.175
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	42.955	29
	Værdi af renteswapforpligtelse	1.332.245	1.219
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.447.193	6.976
	Anden gæld	37.407	34
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.819.356	14.964
	Gældsforpligtelser i alt	51.424.036	49.455
	Passiver i alt	51.592.696	51.279
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	91.910	97
Pensioner	13.635	10
Andre omkostninger til social sikring	4.513	1
Personaleomkostninger i øvrigt	2.342	3
	112.400	111
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	549.010	606
Andre renteomkostninger	1.173.845	810
	1.722.855	1.416
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	30.382	148
Årets regulering af udskudt skat	-388.000	-63
	-357.618	85

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	41.707.642	41.469
Tilgang i årets løb	289.142	239
Kostpris 30. juni 2016	41.996.784	41.708
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	1.936.523	2.122
Årets regulering til dagsværdi	-549.307	-186
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	1.387.216	1.936
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	43.384.000	43.644

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 7.100 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 130 t.kr. til -4.408 t.kr.

Noter

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	1.272.054	1.397.054
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.267.394	-1.267.394
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	4.660	129.660

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

6. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital, Johs. Tandrup Metalv. Holding ApS	8.550.000	8.550
	8.550.000	8.550

I gældsrevet vedrørende den ansvarlige lånekapital, er der aftalt et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Opsigelsen skal ydermere accepteres af Nordea Bank Danmark A/S før den er gældende.

7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	24.824.040	25.560
Heraf forfalder inden for 1 år	-582.935	-531
	24.241.105	25.029
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	22.250.556	22.898.650

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 30.201 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger for 37.247 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 51.384 t.kr.

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Johs. Tandrup Metalvarefabrik Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bremer Bolig Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Varebeholdninger

Investeringsejendomme anskaffet med videresalg for øje er indregnet som varelager. Investeringsejendomme anskaffet med videresalg for øje er ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bremer Bolig Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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