

Bredebro Ejendomsselskab A/S

Storegade 25, 6261 Bredebro

CVR-nr. 26 77 99 01

Årsrapport

for 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16/3 2017

Dirigent
Sten Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Beretning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bredebro Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansiell stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsårets 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredebro, den 16. marts 2017

Direktionen

.....
John Kristensen
Direktør

Bestyrelsen

.....
Søren Degn Clausen
(formand)

.....
Gert Christiansen

.....
John Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bredebro Ejendomsselskab A/S

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 Bredebro Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om den 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.

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.

Sønderborg, den 16. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Callesen
statsautoriseret revisor

Michael Laursen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Bredebro Ejendomsselskab A/S
Storegade 25
6261 Bredebro

CVR-nr. 26 77 99 01
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: Tønder

Telefon: 7471 1541
Telefax: 7471 0391

Direktion:
John Kristensen

Bestyrelsen:
Søren Degn Clausen - formand
Gert Christiansen
John Kristensen

Revision:
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg

Pengeinstitut:
Sparekassen Bredebro

Koncernregnskab:
Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Sparekassen Bredebro

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ejendomsinvestering, udlejning, aktieinvestering samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 3.245.089, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 57.477.263.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Nettoomsætning		2.413.386	2.330.448
Ejendomsomkostninger		-250.762	-329.501
Andre eksterne omkostninger		-87.780	-95.720
Bruttoresultat		2.074.844	1.905.227
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-396.144	-2.500.783
Resultat af primær drift		1.678.700	-595.556
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed		-720.755	-204.670
Finansielle indtægter	1	3.256.259	2.288.969
Finansielle omkostninger	2	-640.932	-666.558
Resultat før skat		3.573.272	822.185
Skat af årets resultat	3	-328.183	-302.052
Årets resultat		3.245.089	520.133

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.245.089	520.133
		3.245.089	520.133

Balance 31. december

Aktiver

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	24.240.068	24.636.212
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.240.068</u>	<u>24.636.212</u>
Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>43.604.265</u>	<u>40.522.529</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>43.604.265</u>	<u>40.522.529</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>67.844.333</u>	<u>65.158.741</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.233.821</u>	<u>2.083.821</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.233.821</u>	<u>2.083.821</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.233.821</u>	<u>2.083.821</u>
Aktiver i alt	<u>70.078.154</u>	<u>67.242.562</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
Overført resultat	<u>47.477.263</u>	<u>44.232.174</u>
Egenkapital i alt	<u>57.477.263</u>	<u>54.232.174</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.167.340	12.519.480
Selskabsskat	328.183	302.052
Anden gæld	<u>105.368</u>	<u>188.856</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.600.891</u>	<u>13.010.388</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.600.891</u>	<u>13.010.388</u>
Passiver i alt	<u>70.078.154</u>	<u>67.242.562</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2015	10.000.000	43.712.041	53.712.041
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>520.133</u>	<u>520.133</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2016	10.000.000	44.232.174	54.232.174
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>3.245.089</u>	<u>3.245.089</u>
Egenkapital pr. 31. december 2016	<u>10.000.000</u>	<u>47.477.263</u>	<u>57.477.263</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	3.081.736	2.125.616
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>174.523</u>	<u>163.353</u>
	<u>3.256.259</u>	<u>2.288.969</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>640.932</u>	<u>666.558</u>
	<u>640.932</u>	<u>666.558</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>328.183</u>	<u>302.052</u>
	<u>328.183</u>	<u>302.052</u>

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Bredebro Ejendomsselskaber A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet er 100% ejet af Sparekassen Bredebro, hvorfor regnskabspraksis for værdiansættelse af ejendomme er tilpasset regnskabspraksis for finansielle virksomheder.

Selskabet har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016 jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015. Ændringerne har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver eller finansielle stilling pr. 31. december 2016.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved indgåede lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes til dagsværdi eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er sambeskattet med Sparekassen Bredebro. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til omvurderet værdi, som er dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af de efterfølgende afskrivninger og efterfølgende tab ved værdiforringelse. 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. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år	Scrapværdi 25%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	Scrapværdi 0%

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, nedskrives eventuelle tilgodehavender hermed. Negativ regnskabsmæssig værdi herudover indregnes som en hensat forpligtelse.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter unoterede værdipapirer, der måles til anslået dagsværdi.

Anslået dagsværdien for unoterede værdipapirer og kapitalandele tager udgangspunkt i tilgængelige oplysninger om handler o.lign. eller alternativt kapitalværdiberegninger. For unoterede aktier i form af aktier i finansielle sektorejede selskaber, hvor der sker omfordeling af aktierne, anses omfordelingen for at udgøre det primære marked for aktierne. Dagsværdien fastsættes som omfordelingskursen.

Realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

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 indkomst og for betalte acontoskatter.

Finansielle gældsforpligtelser

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