

---

# ***BR 8 ApS***

Søren Frichs Vej 38 A, 1., 8230 Åbyhøj

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 27 25 39 97

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Henning Grønlund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for BR 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

### **Direktion**

Henning Grønlund

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i BR 8 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for BR 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. maj 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

Steffen Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BR 8 ApS  
Søren Frichs Vej 38 A, 1.  
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 27 25 39 97  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i ejendomsudlejning.

### Direktion

Henning Grønlund

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>561.403</b>	<b>527.491</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne forpligtelser		8.940.347	-28.878
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>9.501.750</b>	<b>498.613</b>
Finansielle indtægter	1	635.284	278.321
Finansielle omkostninger	2	-537.834	-771.308
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.599.200</b>	<b>5.626</b>
Skat af årets resultat	3	-1.988.330	85.994
<b>Årets resultat</b>		<b>7.610.870</b>	<b>91.620</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		7.610.870	91.620
		<b>7.610.870</b>	<b>91.620</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		20.250.000	12.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>20.250.000</b>	<b>12.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.250.000</b>	<b>12.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.089.858	12.616.469
Andre tilgodehavender		0	27.218
Periodeafgrænsningsposter		3.239	3.426
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.093.097</b>	<b>12.647.113</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>299.966</b>	<b>12.695</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.393.063</b>	<b>12.659.808</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.643.063</b>	<b>24.959.808</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		15.979.606	8.368.736
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>16.104.606</b>	<b>8.493.736</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.922.745	2.052.949
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.922.745</b>	<b>2.052.949</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.819.286	13.783.485
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6</b>	<b>12.819.286</b>	<b>13.783.485</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	82.803	72.130
Deposita og forudbetalt leje		352.422	295.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.202	81.012
Selskabsskat		118.534	41.895
Anden gæld		225.465	138.744
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>796.426</b>	<b>629.638</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.615.712</b>	<b>14.413.123</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.643.063</b>	<b>24.959.808</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		



# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>635.284</u>	<u>278.321</u>
	<b><u>635.284</u></b>	<b><u>278.321</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>537.834</u>	<u>771.308</u>
	<b><u>537.834</u></b>	<b><u>771.308</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	118.534	41.895
Årets udskudte skat	<u>1.869.796</u>	<u>-127.889</u>
	<b><u>1.988.330</u></b>	<b><u>-85.994</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>9.500.000</u>
Kostpris 31. december		<u>9.500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar		2.800.000
Årets værdireguleringer		<u>7.950.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>10.750.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>20.250.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.368.736	8.493.736
Årets resultat	0	7.610.870	7.610.870
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>15.979.606</b>	<b>16.104.606</b>

## 6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.332.240	13.471.874
Mellem 1 og 5 år	487.046	311.611
Langfristet del	12.819.286	13.783.485
Inden for 1 år	82.803	72.130
	<b>12.902.089</b>	<b>13.855.615</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	20.250.000	12.300.000
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for kildeskatten i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for BR 8 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## Driftsudgifter ejendomme

Driftsudgifter ejendomme indeholder det forbrug af forbrugsudgifter samt øvrige omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger 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 moderselskabet HG Ejendomsholding A ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

## Regnskabspraksis

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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 ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.