



**Brydeholm Ejendomme ApS**

**Frisegade 26  
4800 Nykøbing Falster**

**CVR nr. 27 40 79 27**

**Årsrapport for 2018**  
**15. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 21. maj 2019  
Dirigent

Navn: Henrik Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Egenkapitalopgørelse for 2018	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Brydeholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Falster, den 13. maj 2019

**Direktion:**

Henrik Larsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Brydeholm Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brydeholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 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.

#### 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 for 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Albertslund, den 13. maj 2019

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm  
Registreret revisor  
mne12316

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

Brydeholm Ejendomme ApS  
Frisegade 26  
4800 Nykøbing Falster

CVR nr.: 27 40 79 27  
Stiftet: 6. november 2003  
Hjemsted: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:**

Henrik Larsen, Engrøjel 35-37, 2670 Greve

**Bankforbindelse:**

Jyske Bank og Nordea

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at købe, sælge og administrere ejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling af regnskabsposter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 3.436, og et overskud på tkr. 2.681 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Brydeholm Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelse

#### Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter, renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet Brydeholm Holding ApS.

Moderselskabet Brydeholm Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

### Særlige poster

Størrelsen og arten af indtægts- og omkostningerposter i resultatopgørelsen, som er særlige på grund af størrelse eller art, oplyses i en særskilt note til resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger indregnes til kostprisen. Investeringsjendommene måles efterfølgende til dagsværdien. Nedskrivninger reguleres over resultatopgørelsen. Opskrivningen reguleres direkte over opskrivningshenlæggerlse på egenkapitalen, hvor der dog reguleres for udskudt skat. Ved beregning af dagsværdien anvendes en 1. års afkastbaseret model. Nettolejen er baseret på selskabets lejeindtægter fratrukket forventede omkostninger til drift og vedligeholdelse. Den gennemsnitlige afkastprocent er fastsat til 7,25 %. Der henvises til note 1 anførte omkring den anvendte målemetode.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Den samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

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

### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationsselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

## Resultatopgørelse for 2018

	Note		2017 tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.588.755</b>	<b>6.736</b>
Personaleomkostninger	2	-344.757	-262
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-677.718	-1.023
Andre driftsomkostninger		0	-5
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.566.280</b>	<b>5.446</b>
Andre finansielle omkostninger	4	-1.130.067	-967
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.436.213</b>	<b>4.479</b>
Skat af årets resultat	5	-755.507	-963
<b>Årets resultat</b>		<b>2.680.706</b>	<b>3.516</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.680.706	3.516
<b>I alt disponering</b>		<b>2.680.706</b>	<b>3.516</b>
<b>Særlige poster</b>	6		

## Balance pr. 31. december 2018

Aktiver	Note		2017 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	7	91.313.125	79.120
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	376.751	297
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>91.689.876</b>	<b>79.417</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>91.689.876</b>	<b>79.417</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		253.034	281
Andre tilgodehavender		648.734	1.177
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>901.768</b>	<b>1.458</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.458</b>	<b>55</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>923.226</b>	<b>1.513</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>92.613.102</b>	<b>80.930</b>

## Balance pr. 31. december 2018

Passiver	Note	2018	2017
		tkr.	tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		29.841.054	25.052
Overført resultat		12.510.514	9.830
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>42.476.568</b>	<b>35.007</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		7.696.518	6.446
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<b>7.696.518</b>	<b>6.446</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	9		
Realkreditinstitutter		30.093.941	30.005
Kreditinstitutter		3.850.113	1.453
Leasingforpligtelser		0	30
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>33.944.054</b>	<b>31.488</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	1.015.448	989
Sambeskatningsbidrag		855.699	1.126
Kreditinstitutter		1.529.824	1.297
Gæld til tilknyttede virksomheder		992.013	478
Anden gæld		4.102.978	4.099
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>8.495.962</b>	<b>7.989</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>42.440.016</b>	<b>39.477</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>92.613.102</b>	<b>80.930</b>
<b>Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder</b>	1		
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	10		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>25.052.050</b>	<b>9.829.809</b>
Årets opskrivning	0	4.789.004	0
	0	4.789.004	0
Årets resultat	0	0	2.680.705
	<b>0</b>	<b>4.789.004</b>	<b>2.680.705</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>29.841.054</b>	<b>12.510.514</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>			<b><u>42.476.568</u></b>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2014</u>	<u>Regnskabs- året 2015</u>	<u>Regnskabs- året 2016</u>	<u>Regnskabs- året 2017</u>	<u>Regnskabs- året 2018</u>
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Måling af investeringsejendommene til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Forventet resultatet af udlejningen er opgjort til t.kr. 9.203 og afkastprocenten er vurderet til 7,25%. Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent +1,00% (afkastprocent = 8,25%) = ændring i dagsværdi på ejendommene t.kr. -11.246.  
 Ændring i afkastprocent +0,50% (afkastprocent = 7,75%) = ændring i dagsværdi på ejendommene t.kr. -5.986.  
 Ændring i afkastprocent -0,50% (afkastprocent = 6,75%) = ændring i dagsværdi på ejendommene t.kr. +6.872.  
 Ændring i afkastprocent -1,00% (afkastprocent = 6,25%) = ændring i dagsværdi på ejendommene t.kr. +14.844

		2017 tkr.
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Løn, gager og honorarer	254.002	205
Pensioner	65.671	36
Sociale bidrag og andre personalemkostninger	25.084	21
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>344.757</b>	<b>262</b>
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle</b>		
<b>3 anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	677.718	1.023
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>677.718</b>	<b>1.023</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.067	38
Øvrige finansielle omkostninger	1.115.000	902
Kurstab af andre værdipapirer	0	27
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.130.067</b>	<b>967</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	855.699	1.125
Regulering af udskudt skat	-100.192	-162
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>755.507</b>	<b>963</b>



## Noter

### 6 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

		2017 tkr.
<b>Omkostninger</b>		
Nedskrivning på anlægsaktiver ud over normale afskrivninger	<u>33.449</u>	<u>594</u>
	<u>33.449</u>	<u>594</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Af og nedskrivninger	33.449	594
Andre indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u>33.449</u>	<u>594</u>
<b>7 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum, primo	49.690.454	47.182
Tilgang i årets løb	6.580.462	6.394
Afgang i årets løb	<u>-4.861</u>	<u>-3.886</u>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<u>56.266.055</u>	<u>49.690</u>
Opskrivninger, primo	32.118.013	25.143
Årets opskrivninger	6.695.888	8.838
Tilbageførte opskrivninger ved afhændelse	-556.139	-467
Tilbageførte opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-1.396</u>
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<u>38.257.762</u>	<u>32.118</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-2.687.840	-2.006
Årets nedskrivninger	0	-269
Årets afskrivninger	-533.852	-842
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>11.000</u>	<u>429</u>
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<u>-3.210.692</u>	<u>-2.688</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>91.313.125</u>	<u>79.120</u>
<b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør</b>	<u>100.333.150</u>	<u>91.213</u>

## Noter

		2017 tkr.
<b>8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum, primo	548.060	509
Tilgang i årets løb	224.100	84
Afgang i årets løb	0	-45
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>772.160</b>	<b>548</b>
Af-/nedskrivninger, primo	-251.543	-164
Årets afskrivninger	-143.866	-101
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	14
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-395.409</b>	<b>-251</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>376.751</b>	<b>297</b>

	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
<b>9 Langfristede gældsforpligtigelser</b>				
Realkreditinstitutter	868.000	3.500.000	26.593.941	30.961.941
Kreditinstitutter	115.000	480.000	3.370.113	3.965.113
Leasingforpligtelser	32.448	0	0	32.448
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.015.448</b>	<b>3.980.000</b>	<b>29.964.054</b>	<b>34.959.502</b>

### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Brydeholm Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.962 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt 91.313 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på kr. 125 har virksomheden stillet virksomhedspant i driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: t. kr. 151.

Til sikkerhed for leasingforpligtelser på tkr. 32 i forbindelse med finansielle leasingaktiver, har virksomheden afgivet løsøre pantebrev på tkr. 150 i driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør ialt tkr. 50.