Ejendomsselskabet Bredgade 4 ApS

Bredgade 2C, 2., 7400 Herning

CVR-nr. 27 98 31 97

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/9 2016

Kjeld O. Jørgensen
Dirigent

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15, Birk
DK-7400 Herning
Tlf. 97 12 50 22
Fax 97 21 37 88
herning@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Bredgade 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. september 2016

Direktion

Kjeld O. Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Bredgade 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bredgade 4 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 13. september 2016

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Bredgade 4 ApS Bredgade 2C, 2. 7400 Herning	
	CVR-nr.:	27 98 31 97
	Stiftet:	6. august 2004
	Hjemsted:	Herning
	Regnskabsår:	1. maj - 30. april
Direktion	Kjeld O. Jørgensen	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom, herunder udlejning og anden investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 924 t.kr. mod 554 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 310 t.kr. mod 19 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bredgade 4 ApS 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.

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 lejeindtægter 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

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.

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

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

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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".

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 Ejendomsselskabet Bredgade 4 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note		2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	**923.635**	**554.145**
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-149
	Driftsresultat	**923.635**	**553.996**
2	Andre finansielle omkostninger	-525.579	-535.077
	Resultat før skat	**398.056**	**18.919**
3	Skat af årets resultat	-87.602	-229
	Årets resultat	**310.454**	**18.690**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
	Overføres til overført resultat	0	18.690
	Disponeret fra overført resultat	-2.189.546	0
	Disponeret i alt	**310.454**	**18.690**

Balance 30. april

Note	Aktiver	2016	2015
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	32.703.791	32.550.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	32.703.791	32.550.000
	Anlægsaktiver i alt	**32.703.791**	**32.550.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	566.370	0
	Tilgodehavende selskabsskat	23.298	60.271
	Andre tilgodehavender	45.523	87.268
	Tilgodehavender i alt	635.191	147.539
	Likvide beholdninger	181.780	262.000
	Omsætningsaktiver i alt	**816.971**	**409.539**
	Aktiver i alt	**33.520.762**	**32.959.539**

Balance 30. april

Note	Passiver	2016	2015
	Egenkapital		
5	Anpartskapital	300.000	300.000
6	Overført resultat	6.376.242	8.565.788
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
	Egenkapital i alt	**9.176.242**	**8.865.788**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	4.313.100	4.202.200
	Hensatte forpligtelser i alt	**4.313.100**	**4.202.200**
	Gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	18.026.805	18.328.990
	Deposita	152.896	128.496
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.179.701	18.457.486
	Kortfristet del af langfristet gæld	292.017	279.312
	Anden gæld	1.559.702	1.154.753
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.851.719	1.434.065
	Gældsforpligtelser i alt	**20.031.420**	**19.891.551**
	Passiver i alt	**33.520.762**	**32.959.539**

9 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

10 **Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	2015/16	2014/15
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	41.500	30.883
Andre renteomkostninger	484.079	504.194
	525.579	**535.077**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-23.298	-60.271
Årets regulering af udskudt skat	110.900	60.500
	87.602	**229**

	30/4 2016	30/4 2015
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	23.243.528	22.893.528
Tilgang i årets løb	153.791	350.000
Kostpris ultimo	**23.397.319**	**23.243.528**
Regulering til dagsværdi primo	9.306.472	9.306.472
Regulering til dagsværdi ultimo	**9.306.472**	**9.306.472**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**32.703.791**	**32.550.000**

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 ledelsens vurdering af markedsniveauet.

Noter

	30/4 2016	30/4 2015
5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	300.000	300.000
	300.000	**300.000**
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	8.565.788	8.547.098
Årets overførte overskud eller underskud	-2.189.546	18.690
	6.376.242	**8.565.788**
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
	2.500.000	**0**
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.318.822	18.608.302
Heraf forfalder inden for 1 år	-292.017	-279.312
	18.026.805	**18.328.990**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	16.858.737	17.250.696

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.319 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 32.704 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Opsund Street ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

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