

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS

Holger Brodthagensvej 10, 4800 Nykøbing F

CVR-nr. 28 33 45 67

Årsrapport for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 25/11 2016.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'F' and 'R' intertwined, written over a horizontal line.

Dirigent
Flemming Ravn

Hjemstedskommune: Guldborgsund

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed som ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed - herunder at eje, udvikle, drive og udleje fast ejendom.

Økonomisk udvikling

Årsrapporten for 2015/16 udviser et resultat på kr. 148.515 samt en egenkapital på kr. 5.786.926. Resultatet for den forløbne regnskabsperiode er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes en positiv udvikling for de kommende år.

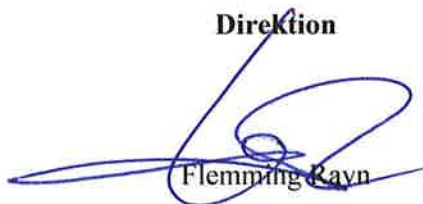
Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016 for Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Nykøbing Falster, den 25. november 2016

Direktion



Flemming Rayn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS for regnskabsåret 2015/1, 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 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, 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.

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 2015/16 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.

Rødovre, den 25. november 2016

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



John Lauritsen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22% excl. tillæg. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Flemming Ravn Holding A/S.

Beregnet selskabsskat er ført via mellemregning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år.

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
	Indtægter	
	1.334.045	922.281
5	0	0
	<u>1.334.045</u>	<u>922.281</u>
	Udgifter	
1	-285.245	-168.537
2	0	0
	<u>1.048.800</u>	<u>753.744</u>
	Resultat før afskrivninger	
3	0	0
	<u>1.048.800</u>	<u>753.744</u>
	Resultat før finansiering	
	500	0
	29.114	0
	-886.765	-855.686
	0	0
	<u>191.649</u>	<u>-101.942</u>
	Resultat før skat	
4	-43.134	132.555
	<u>148.515</u>	<u>30.613</u>
	Resultatdisponering	
	148.515	30.613
	0	0
	<u>148.515</u>	<u>30.613</u>

Balance pr. 30/6 2016

Note		30/6 2016	30/6 2015
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Driftsmidler og inventar	0	0
	Grunde og bygninger	<u>27.700.000</u>	<u>27.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.700.000</u>	<u>27.700.000</u>
5	Anlægsaktiver i alt	<u>27.700.000</u>	<u>27.700.000</u>
	Debitorer	131.480	110.236
	Øvrige tilgodehavender	400.691	400.691
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	4.449.862	4.496.124
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>21.243</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.982.033</u>	<u>5.028.294</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.477</u>	<u>6.784</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>4.477</u>	<u>6.784</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.986.510</u>	<u>5.035.078</u>
	Aktiver i alt	<u>32.686.510</u>	<u>32.735.078</u>

Balance pr. 30/6 2016

Note		30/6 2016	30/6 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	5.661.926	5.513.411
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Egenkapital i alt	<u>5.786.926</u>	<u>5.638.411</u>
4	Udskudt skat	<u>1.828.003</u>	<u>1.592.775</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.828.003</u>	<u>1.592.775</u>
	Prioritetsgæld	<u>18.014.662</u>	<u>18.150.902</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.014.662</u>	<u>18.150.902</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	973.385	1.429.135
	Banklån	3.601.085	3.600.987
	Kreditorer	1.998.940	2.023.855
	Anden gæld	<u>483.509</u>	<u>299.013</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.056.919</u>	<u>7.352.990</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.071.581</u>	<u>25.503.892</u>
	Passiver i alt	<u>32.686.510</u>	<u>32.735.078</u>
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Andre eksterne udgifter		
Salgsomkostninger	0	0
Lokaleomkostninger	251.692	149.168
Administrationsomkostninger	33.553	19.369
	<u>285.245</u>	<u>168.537</u>
2 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger og social sikring	0	0
Andre personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger		
Driftsmidler og inventar	0	0
Ejendomme	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Beregnede skatter		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	-192.094	-172.169
Udskudt skat, regulering	235.228	39.614
	<u>43.134</u>	<u>-132.555</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.828.003</u>	<u>1.592.775</u>

5 Anlægsaktiver

	<u>Driftsmidler og inventar</u>	<u>Holger Brodt- hagensvej</u>	<u>Dronningens- gade 27</u>	<u>Jernbane- gade 39</u>
Anskaffelsessum pr. 1/7 2015	44.239	17.983.338	3.301.551	1.409.800
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Anskaffelsessum pr. 30/6 2016	<u>44.239</u>	<u>17.983.338</u>	<u>3.301.551</u>	<u>1.409.800</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2015	0	2.016.662	568.449	2.420.200
Opskrivninger i året	0	0	0	0
Nedskrivninger i året	0	0	0	0
Op-og nedskrivninger pr. 30/6 2016	<u>0</u>	<u>2.016.662</u>	<u>568.449</u>	<u>2.420.200</u>
Afskrivninger pr. 1/7 2015	44.239	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0	0
Afskrivninger, tilbageført	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30/6 2016	<u>44.239</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/6 2016	<u>0</u>	<u>20.000.000</u>	<u>3.870.000</u>	<u>3.830.000</u>
Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2014		<u>27.000.000</u>	<u>1.850.000</u>	<u>2.300.000</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/7 2015	125.000	5.513.411	0	5.638.411
Overførsel primo	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	148.515	0	148.515
Egenkapital pr. 30/6 2016	<u>125.000</u>	<u>5.661.926</u>	<u>0</u>	<u>5.786.926</u>

7	Langfristede gældsforpligtelser		Forfalden	Forfalden
		<u>Restgæld</u>	<u>inden 1 år</u>	<u>efter 5 år</u>
	Nykredit, Holger Brodthagensvej	14.556.906	756.203	10.775.888
	Nykredit, Dronningensgade	1.332.687	45.562	1.104.875
	Nykredit, Dronningensgade	837.537	28.636	694.359
	Nykredit, Jernbanegade	1.535.993	67.226	1.199.642
	Nykredit, Jernbanegade	633.602	25.758	502.979
	Grundejernes Investeringsfond, Jernbanegade	91.322	50.000	0
		<u>18.988.047</u>	<u>973.385</u>	<u>14.277.743</u>

8 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld og banklån er tinglyst ejerpantebreve med pant i selskabets ejendomme.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for væsentlig bankgæld i koncernselskaber.

Selskabet har momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med renovering og ombygning af ejendommen Holger Brodthagensvej 10. Forpligtelsen er ikke opført i balancen.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.