

**Ejendomsselskabet  
Bronzealdervænget A/S  
Svanevej 10 - 12  
5690 Tommerup**

**CVR-nummer 29319510**

**Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. oktober 2016

---

Niels Erik Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S  
Svanevej 10 - 12  
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens  
CVR-nummer: 29319510  
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Bestyrelse

Per Jessen  
Niels Erik Pedersen  
Kim Fuglsang

### Direktion

Niels Erik Pedersen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Registreret revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet

Tommerup, 8. oktober 2016

### Direktionen:

Niels Erik Pedersen

### Bestyrelsen:

Per Jessen  
Formand

Niels Erik Pedersen

Kim Fuglsang

af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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, at 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 vurderingen 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 med forbehold.

#### Forbehold

##### *Grundlag for konklusion med forbehold*

I posten "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder" indgår tilgodehavende hos et søsterselskab på DKK 11,6 mio. Som følge af betydeligt kapitaltab i søsterselskabet er det usikkert, om tilgodehavendet vil indgå fuldt ud. Vi tager derfor forbehold for målingen af tilgodehavendet. Vi er ikke i stand til at vurdere den beløbsmæssige indvirkning af forbeholdet. Forbeholdet omfatter ligeledes sammenligningstal pr. 30/6 2015 på DKK 11,6 mio.

Vi tager endvidere forbehold for den mulige indvirkning på resultatopgørelsen som følge af usikkerhed vedrørende måling af "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder". Forbeholdet omfatter ligeledes sammenligningstal for 2014/15.

#### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af

årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense M, 8. oktober 2016

### Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning, køb og salg af fast ejendom.

### Usikkerheder om indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat for regnskabsåret 2015/16 udviser et overskud på TDKK 4.075, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på TDKK 20.555.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører en ændring i indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme (gæld til realkreditinstitutter).

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med TDKK 83. Årets skat af praksisændringen udgør TDKK 18, hvorefter årets resultat efter skat forøges med TDKK 65. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2016 forøges med TDKK 246.

Sammenligningstal for 2014/15 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

#### Omkostninger forbundet med udlejning

Omkostninger forbundet med udlejning omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommens drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsæt-

telse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

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, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

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 værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	Nettoomsætning	2.358.749	2.208
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.366.000	12.493
	Omkostninger forbundet med udlejning	-461.747	-454
	Andre eksterne omkostninger	-373.958	-512
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.889.044</b>	<b>13.735</b>
1	Finansielle indtægter	0	1.303
2	Finansielle omkostninger	-664.930	-626
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.224.113</b>	<b>14.413</b>
3	Skat af årets resultat	-1.149.322	-3.203
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.074.791</b>	<b>11.210</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	4.074.791	11.210
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>4.074.791</b>	<b>11.210</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
4	Investeringsejendomme	40.513.000	36.147
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>40.513.000</b>	<b>36.147</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.513.000</b>	<b>36.147</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.594.585	11.595
	Andre tilgodehavender	16.671	13
	Periodeafgrænsningsposter	0	2
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.611.257</b>	<b>11.610</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.611.257</b>	<b>11.610</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>52.124.257</b>	<b>47.757</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	3.050.000	3.050
	Overført resultat	17.505.486	13.431
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.555.486</b>	<b>16.481</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.675.675	2.715
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>3.675.675</b>	<b>2.715</b>
	Ansvarlige lånekapital	280.500	281
	Gæld til realkreditinstitutter	20.480.498	20.499
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>20.760.998</b>	<b>20.779</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	351.736	438
	Kreditinstitutter	3.543.952	3.960
	Deposita og forudbetalt leje	797.993	810
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.175	49
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.209.086	2.074
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	188.782	451
	Anden gæld	10.374	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.132.098</b>	<b>7.782</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>31.568.771</b>	<b>31.276</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>52.124.257</b>	<b>47.757</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0 338		
	Andre finansielle indtægter	0 966		
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0 1.303</b>		
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renter tilknyttede virksomheder	69.000 66		
	Andre finansielle omkostninger	595.930 559		
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>664.930 626</b>		
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Skat af årets resultat	188.782 451		
	Regulering af udskudt skat	960.520 2.752		
	Regulering af tidl. års skat	20 0		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>1.149.322 3.203</b>		
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>			
	Kostpris 1. juli	23.653.987 23.654		
	Kostpris 30. juni	23.653.987 23.654		
	Dagsværdiregulering 1. juli	12.493.013 0		
	Årets dagsværdiregulering	4.366.000 12.493		
	Dagsværdireguleringer 30. juni	16.859.013 12.493		
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>40.513.000 36.147</b>		
	Afkastprocenten for investeringsejendomme udgør 4,5 % (2014/15: 5,25 %).			
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	3.050	13.431	16.481
	Årets resultat	0	4.075	4.075
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.050</b>	<b>17.505</b>	<b>20.555</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af 3.050 aktier á DKK 1.000.

	2015/16	2014/15
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>6</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>18.959.500</u>	<u>17.224</u>
<b>7</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>8</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 20.832, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 40.513.		
Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 10.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 40.513.		
Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeningen er tinglyst pantebrev på TDKK 42 på hver ejerlejlighed.		