

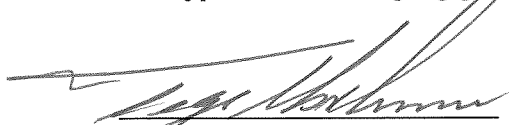
Brande Ejendomsinvest A/S
Vænget 2, 7330 Brande

CVR-nr. 29 62 92 85

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/11 2018



Tage E. Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Brande Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

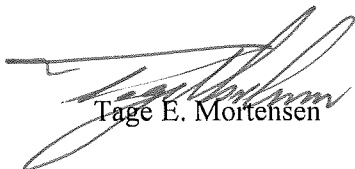
Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 31. januar 2018

Direktion



Tage E. Mortensen

Bestyrelse



Linda Bilstrup



Finn Hindkjær



Silvia Mortensen



Bjarne Ulrik Pedersen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brande Ejendomsinvest A/S Vænget 2 7330 Brande
	CVR-nr.: 29 62 92 85
	Stiftet: 28. juni 2006
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Linda Bilstrup Finn Hindkjær Silvia Mortensen Bjarne Ulrik Pedersen
Direktion	Tage E. Mortensen
Bankforbindelse	Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består uændret fra sidste år i investering i og drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 874 t.kr. mod 784 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 404 t.kr. mod 152 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 Brande Ejendomsinvest A/S 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.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på 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, såfremt 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Nettoomsætning	874.299	783.643
Andre eksterne omkostninger	-187.348	-240.591
Bruttoresultat	686.951	543.052
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-89.828	-87.073
Driftsresultat	597.123	455.979
Øvrige finansielle omkostninger	-79.363	-262.993
Resultat før skat	517.760	192.986
1 Skat af årets resultat	-113.764	-40.772
Årets resultat	403.996	152.214
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overføres til overført resultat	203.996	152.214
Disponeret i alt	403.996	152.214

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	9.471.211	9.561.039
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.471.211</u>	<u>9.561.039</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.471.211</u>	<u>9.561.039</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>3.751</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.751</u>
Aktiver i alt	<u>9.471.211</u>	<u>9.564.790</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	2.375.950	2.171.954
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Egenkapital i alt	3.075.950	2.671.954
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	106.000	108.000
Hensatte forpligtelser i alt	106.000	108.000
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.270.527	5.600.207
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.270.527	5.600.207
Kortfristet del af langfristet gæld	329.680	329.101
Gæld til pengeinstitutter	415.028	630.864
Selskabsskat	59.764	1.544
Anden gæld	214.262	223.120
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.018.734	1.184.629
Gældsforpligtelser i alt	6.289.261	6.784.836
Passiver i alt	9.471.211	9.564.790
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	115.764	41.772
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.000</u>	<u>-1.000</u>
	<u>113.764</u>	<u>40.772</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	10.383.560	9.654.782
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>728.778</u>
Kostpris 31. december	<u>10.383.560</u>	<u>10.383.560</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-822.521	-909.594
Årets af-/nedskrivninger	<u>-89.828</u>	<u>87.073</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-912.349</u>	<u>-822.521</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.471.211</u>	<u>9.561.039</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>11.370.000</u>	<u>11.370.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.171.954	1.887.014
Indgået kontrakt vedrørende rentesikring, 1. januar	0	173.498
Regulering skat vedrørende indgået kontrakt for rentesikring	0	-40.772
Årets overførte overskud eller underskud	<u>283.996</u>	<u>152.214</u>
	<u>2.455.950</u>	<u>2.171.954</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.600.207	5.929.308
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-329.680</u>	<u>-329.101</u>
	<u>5.270.527</u>	<u>5.600.207</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.769.445</u>	<u>4.163.891</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.600 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.836 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 415 t.kr., er der stillet ejerpantebrev nom. 537 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 andrager 848 t.kr.		
7. Eventualposter		
Ingen kendte.		