

TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS

Stationsplads 4, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 29 92 82 74

## Årsrapport for 2016/17

(1. juli 2016 - 30. juni 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/8 2017.

Frank Larsen, dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 – 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS.

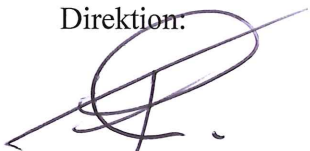
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 24. august 2017

Direktion:



Frank Larsen



Lars Bager

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### *Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 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 specifikationerne i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 specifikationerne, 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 specifikationerne. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt specifikationerne er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 24. august 2017

### **Talkompagniet**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841



Martin Just Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS  
Stationsplads 4  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 29 92 82 74  
Stiftet: 3. oktober 2006  
Hjemsted: Norddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### Direktion

Frank Larsen  
Lars Bager

### Pengeinstitut

Handelsbanken

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytorv 3  
8500 Grenaa

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

#### Størrelsesgrænser

Regnskabspraksis er ændret som en konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven, idet dette nu kræves i lovgivningen. Opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænser udgøres nu af nettoomsætningen, tillagt finansielle indtægter og investeringsindtægter, hvor disse udgør mindst det sammen som omsætningen. Tidligere blev opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænserne, udgjort af nettoomsætningen alene. Sammenligningsgrundlaget er tilpasset. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen ultimo. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet i regnskabet.

#### Anvendelse af årsregnskabsloven skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under ” Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring”. Gæld til realkreditinstitutter var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under ” Gæld til kreditinstitutter”. Gæld opdeles i balancen nu som langfristet- og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

#### Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen eller resultatet. Sammenligningstallene er tilpasset.

#### Eventualaktiver

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring i årsregnskabsloven, således at eventualaktiver i år og fremover, alene indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, mod tidligere indregning såfremt fremtidige økonomiske fordele var sandsynlige. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen eller resultatet. Sammenligningstallene er som følge af overgangsbestemmelserne, ikke tilpasset.

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

### **Gæld på investeringsejendomme**

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme, som er hovedaktivitet, nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Den senest indregnede dagsværdi er som følge af overgangsbestemmelserne, anvendt som ny kostpris. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen, og resultatet er forbedret med 12.101 kr. Sammenligningstallene er som følge af overgangsbestemmelserne, ikke tilpasset.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

### **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 og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis – fortsat**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav på 6,24% p.a.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejdende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

Noter	2016/17	2015/16
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.531.489</b>	<b>2.506.185</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.531.489</b>	<b>2.506.185</b>
Andre finansielle indtægter	885.689	0
1 Finansielle omkostninger	-964.629	-1.343.766
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.452.549</b>	<b>1.162.419</b>
2 Skat af årets resultat	-542.453	-260.248
<b>Årets resultat</b>	<b>1.910.095</b>	<b>902.171</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.910.095	902.171
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.910.095</b>	<b>902.171</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	30/06 2017	30/06 2016
Investeringsejendomme	40.950.163	40.950.163
3 Materielle anlægsaktiver i alt	40.950.163	40.950.163
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.950.163</b>	<b>40.950.163</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13.873	14.820
Tilgodehavende i alt	13.873	14.820
Likvide beholdninger	59.723	23.525
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>73.596</b>	<b>38.344</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>41.023.759</b>	<b>40.988.507</b>

**Balance**

Noter	30/06 2017	30/06 2016
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	14.742.641	12.832.546
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>5 Egenkapital i alt</b>	<b>14.867.641</b>	<b>12.957.546</b>
Hensættelse til udskudt skat	2.833.509	2.731.514
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.833.509</b>	<b>2.731.514</b>
Gæld til kreditinstitutter	13.677.029	13.500.849
Deposita	1.343.619	1.317.871
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.020.648</b>	<b>14.818.719</b>
6 Gæld til kreditinstitutter	2.912.764	4.551.267
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.000	0
7 Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	5.383.196	5.929.461
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.301.961	10.480.728
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.322.608</b>	<b>25.299.447</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>41.023.759</b>	<b>40.988.507</b>
8 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

**Noter**

	2016/17	2015/16
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	52.290	46.050
Øvrige	912.339	1.297.716
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	964.629	1.343.766
	<hr/>	<hr/>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	440.459	182.822
Regulering af udskudt skat	101.995	74.256
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	3.170
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	542.453	260.248
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for tidligere år	182.822	271.096
Betalt acontoskat	-83.000	-107.000
Skyldig skat for 2017	440.459	182.822
	<hr/>	<hr/>
Skyldig selskabsskat	540.281	346.918
	<hr/>	<hr/>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/06 2016		30.828.680
Tilgang i året		0
Afgang i året		0
		<hr/>
Kostpris pr. 30/06 2017		30.828.680
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2016		10.121.484
Årets op- og nedskrivning		0
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2017		10.121.483
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2017		40.950.163
		<hr/>

## Noter

### 5. Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/06 2016	125.000	0	12.832.546	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Overført overskud	0	0	1.910.095	0
Årets henlæggelse	0	0	0	0
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 30/06 2017	125.000	0	14.742.641	0

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld kreditinstitutter	15.235.405	13.677.029	1.558.376	6.894.110
Kassekredit	1.354.388	0	1.354.388	0
Deposita	1.343.619	1.343.619	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	17.933.412	15.020.648	2.912.764	6.894.110

### 7. Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring

Selskabsskat		540.281	346.918
Anden gæld		4.842.916	5.582.542
		<hr/>	<hr/>
		5.383.196	5.929.461

### 8. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter, 16.590 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2017 udgør 41.096 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforsikring er der indgået rammeaftale om sikkerhedsstillelse af eventuelle positive indestående på deponeringskonti i Nykredit Bank.

Selskabet har indgået valutaswaps til rentesikring af lån i EUR. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på ca. t.kr. 2.637, kurstabet er indregnet i balancen.