

TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS

Stationsplads 4, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 29 92 82 74

Årsrapport for 2017/18

(1. juli 2017 - 30. juni 2018)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31/08 2018.


Frank Larsen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS.

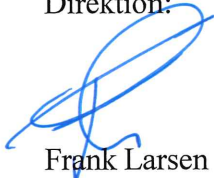
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 31. august 2018

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 2017 – 30. juni 2018 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 31. august 2018

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841



Martin Just Nielsen
Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

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
Nytov 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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 6,43% 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 gælds metode 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 overvejende 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 nettorealisationværdi.

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	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	2.572.880	2.531.489
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.380.114	0
Resultat før finansielle poster	4.952.993	2.531.489
Andre finansielle indtægter	464.576	885.689
1 Finansielle omkostninger	-856.336	-964.629
Resultat før skat	4.561.233	2.452.549
2 Skat af årets resultat	-1.005.968	-542.453
Årets resultat	3.555.265	1.910.095
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.555.265	1.910.095
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	3.555.265	1.910.095
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	30/06 2018	30/06 2017
Investeringsejendomme	<u>40.950.163</u>	<u>40.950.163</u>
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.950.163</u>	<u>40.950.163</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.950.163</u>	<u>40.950.163</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>15.526</u>	<u>13.873</u>
Tilgodehavende i alt	<u>15.526</u>	<u>13.873</u>
Likvide beholdninger	<u>79.360</u>	<u>59.723</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>94.886</u>	<u>73.596</u>
Aktiver i alt	<u>41.045.049</u>	<u>41.023.759</u>

Balance

Noter	30/06 2018	30/06 2017
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	18.297.906	14.742.641
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
5 Egenkapital i alt	18.422.906	14.867.641
Hensættelse til udskudt skat	3.446.142	2.833.509
Hensatte forpligtelser i alt	3.446.142	2.833.509
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	11.801.313	13.677.029
Deposita	1.339.296	1.343.619
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.140.609	15.020.648
6 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	1.342.029	2.912.764
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.000
7 Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	4.693.364	5.383.196
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.035.393	8.301.961
Gældsforpligtelser i alt	19.176.002	23.322.608
Passiver i alt	41.045.049	41.023.759
8 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	50.857	52.290
Øvrige	805.479	912.339
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	856.336	964.629
	<hr/>	<hr/>
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	393.335	440.459
Regulering af udskudt skat	612.632	101.995
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	1.005.968	542.453
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for tidligere år	440.459	182.822
Betalt acontoskat	-134.000	-83.000
Skyldig skat for 2018	393.335	440.459
	<hr/>	<hr/>
Skyldig selskabsskat	699.794	540.281
	<hr/>	<hr/>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/06 2017		30.828.680
Tilgang i året		0
Afgang i året		-2.380.114
		<hr/>
Kostpris pr. 30/06 2018		28.448.566
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2017		10.121.484
Årets op- og nedskrivning		2.380.113
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2018		12.501.597
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2018		40.950.163
		<hr/>

Noter**5. Egenkapital**

	Anparts- kapital	Reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/06 2017	125.000	0	14.742.641	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Overført overskud	0	0	3.555.265	0
Årets henlæggelse	0	0	0	0
Forslag til udbytte	0	0	0	0
Saldo pr. 30/06 2018	125.000	0	18.297.906	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld kreditinstitutter	13.054.013	11.801.313	1.252.700	5.570.315
Kassekredit	89.329	0	89.329	0
Deposita	1.339.296	1.339.296	0	0
	14.482.637	13.140.609	1.342.029	5.570.315

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

Selskabsskat	699.794	540.281
Anden gæld	3.993.570	4.842.916
	4.693.364	5.383.196

8. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter, 13.143 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2018 udgør 40.950 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforsikring er de rindgået 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. 2.209, kurstabet er indregnet i balancen.