

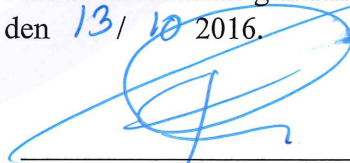
Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS

Stationsplads 4, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 29 92 82 74

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13/10 2016.



Frank Larsen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 13. oktober 2016

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 2015 – 30. juni 2016 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 13. oktober 2016

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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-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 6,29% 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 salgsmkostninger 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, 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 nettorealisationstværdi.

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

Resultatopgørelse

Noter	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	2.506.185	2.397.800
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Resultat før finansielle poster	2.506.185	2.397.800
Andre finansielle indtægter	0	194.419
1 Finansielle omkostninger	-1.343.766	-1.122.309
Resultat før skat	1.162.419	1.469.910
2 Skat af årets resultat	-260.248	-341.394
Årets resultat	902.171	1.128.516
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	902.171	1.128.516
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	902.171	1.128.516

Balance

Noter	30/06 2016	30/06 2015
Investeringsejendomme	40.950.163	40.950.164
3 Materielle anlægsaktiver i alt	40.950.163	40.950.164
Anlægsaktiver i alt	40.950.163	40.950.164
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.312
Periodeafgrænsningsposter	14.820	27.991
Tilgodehavende i alt	14.820	35.303
Likvide beholdninger	23.525	6.667
Omsætningsaktiver i alt	38.344	41.970
Aktiver i alt	40.988.507	40.992.134

Balance

Noter	30/06 2016	30/06 2015
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	12.832.546	11.930.375
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
5 Egenkapital i alt	12.957.546	12.055.375
Hensættelse til udskudt skat	2.731.514	2.657.259
Hensatte forpligtelser i alt	2.731.514	2.657.259
Gæld til realkrediinstitutter	13.500.849	14.655.603
Deposita	1.317.871	1.292.836
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.818.719	15.948.439
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.256.042	1.266.156
Gæld til pengeinstitutter	3.295.225	3.604.988
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	10.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.747.670	1.501.620
Selskabsskat	346.918	326.896
Anden gæld	3.834.872	3.620.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.480.728	10.331.061
Gældsforpligtelser i alt	25.299.447	26.279.500
Passiver i alt	40.988.507	40.992.134
7 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	46.050	55.166
Øvrige	1.297.716	1.067.143
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.343.766	1.122.309
	<hr/>	<hr/>
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	182.822	271.096
Regulering af udskudt skat	74.256	70.298
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.170	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	260.248	341.394
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for tidligere år	271.096	55.800
Betalt acontoskat	-107.000	0
Skyldig skat for 2016	182.822	271.096
	<hr/>	<hr/>
Skyldig selskabsskat	346.918	326.896
	<hr/>	<hr/>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/06 2015		30.828.680
Tilgang i året		0
Afgang i året		0
		<hr/>
Kostpris pr. 30/06 2016		30.828.680
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2015		10.121.484
Årets op- og nedskrivning		0
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2016		10.121.483
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2016		40.950.163
		<hr/>

Noter**5. Egenkapital**

	Anparts- kapital	Reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/06 2015	125.000	0	11.930.375	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Overført overskud	0	0	902.171	0
Årets henlæggelse	0	0	0	0
Forslag til udbytte	0	0	0	0
Saldo pr. 30/06 2016	125.000	0	12.832.546	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	14.756.891	1.256.042	8.167.239
	14.756.891	1.256.042	8.167.239

7. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter, 18.009 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2016 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. 3.480, kurstabet er indregnet i balancen.