

# **Ejendomsselskabet Nr. Bredgade 18, Kibæk ApS**

**Nis Petersens vej 36  
7400 Herning**

**CVR-nr. 30 69 46 35**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære ge-  
neralforsamling den 08/01 2018

---

Kim H. Kronborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Nr. Bredgade 18, Kibæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. januar 2018

### **Direktion**

Kim Hedegaard Kronborg

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Nr. Bredgade 18, Kibæk ApS  
Nis Petersens vej 36  
7400 Herning

CVR-nr.: 30 69 46 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Herning

### Direktion

Kim Hedegaard Kronborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 160.310, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 335.310.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nr. Bredgade 18, Kibæk ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af indtægter med fradrag af udgifter.

### Indtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i perioden, som lejen vedrører.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,82 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,14 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>119.098</b>	<b>147.018</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>150.000</u>	<u>275.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>269.098</b>	<b>422.018</b>
Finansielle indtægter		1.220	4.556
Finansielle omkostninger		<u>-64.798</u>	<u>-35.081</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>205.520</b>	<b>391.493</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-45.210</u>	<u>-86.108</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>160.310</u></b>	<b><u>305.385</u></b>
Foreslået udbytte		<u>160.310</u>	<u>305.385</u>
		<b><u>160.310</u></b>	<b><u>305.385</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>2.100.000</u>	<u>1.950.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.100.000</b></u>	<u><b>1.950.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.100.000</b></u>	<u><b>1.950.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>91.957</b></u>	<u><b>13.851</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>91.957</b></u>	<u><b>13.851</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.191.957</b></u></u>	<u><u><b>1.963.851</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		175.000	175.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>160.310</u>	<u>305.385</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>335.310</u></b>	<b><u>480.385</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>117.284</u>	<u>84.284</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>117.284</u></b>	<b><u>84.284</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.635.677</u>	<u>568.655</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.635.677</u></b>	<b><u>568.655</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.976	763.869
Selskabsskat		12.210	25.608
Anden gæld		<u>41.500</u>	<u>41.050</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>103.686</u></b>	<b><u>830.527</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.739.363</u></b>	<b><u>1.399.182</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.191.957</u></b>	<b><u>1.963.851</u></b>
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	12.210	25.608
Årets udskudte skat	<u>33.000</u>	<u>60.500</u>
	<b><u>45.210</u></b>	<b><u>86.108</u></b>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds-	Foreslået ud-	
	kapital	bytte for regn-	I alt
	<u>          </u>	<u>skabsåret</u>	<u>          </u>
Egenkapital 1. januar 2017	175.000	826.084	1.001.084
Betalt ordinært udbytte	0	-826.084	-826.084
Årets resultat	<u>0</u>	<u>160.310</u>	<u>160.310</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>175.000</u></b>	<b><u>160.310</u></b>	<b><u>335.310</u></b>

## 3 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kronborg Holding Vildbjerg ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.100.