



Tlf.: 87 10 63 00  
 randers@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Thors Bakke 4, 2., Box 4002  
 DK-8900 Randers C  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**BRØDREGADE 11, RANDERS A/S**  
**WINGESVEJ 11, 8920 RANDERS NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 1. november 2017

---

Poul Laage Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Brødregade 11, Randers A/S Wingesvej 11 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 30 69 91 06 Stiftet: 28. juni 2007 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Poul Laage Andersen Jacob Laage Andersen Trine Laage Andersen
<b>Direktion</b>	Poul Laage Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2., Box 4002 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Østervold 47 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Brødregade 11, Randers A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 9. oktober 2017

Direktion:

---

Poul Laage Andersen

Bestyrelse:

---

Poul Laage Andersen

---

Jacob Laage Andersen

---

Trine Laage Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Brødregade 11, Randers A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Brødregade 11, Randers A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 9. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kristiansen Veng  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en blandet erhvervs- og boligejendom samt flere boligejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>720.908</b>	<b>680.658</b>
Personaleomkostninger.....	1	-568.960	-495.208
Af- og nedskrivninger.....		-120.657	-120.657
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>31.291</b>	<b>64.793</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		-579.381	0
Andre finansielle indtægter.....	2	683.867	186.201
Andre finansielle omkostninger.....		-222.658	-867.689
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-86.881</b>	<b>-616.695</b>
Skat af årets resultat.....	3	-82.156	135.245
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-169.037</b>	<b>-481.450</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		170.000	200.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	250.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-339.037	-931.450
<b>I ALT</b> .....		<b>-169.037</b>	<b>-481.450</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		27.211.882	27.332.539
Materielle anlægsaktiver.....	4	27.211.882	27.332.539
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>27.211.882</b>	<b>27.332.539</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	575.747
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	112.494	0
Andre tilgodehavender.....		0	139.511
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>112.494</b>	<b>715.258</b>
Andre værdipapirer.....		4.760.733	4.544.660
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>4.760.733</b>	<b>4.544.660</b>
Likvider.....		62.734	4.451
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.935.961</b>	<b>5.264.369</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>32.147.843</b>	<b>32.596.908</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		14.523.192	14.862.229
Forslag til udbytte.....		170.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	6	<b>15.193.192</b>	<b>15.562.229</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.812.366	4.730.210
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.812.366</b>	<b>4.730.210</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.078.241	11.151.723
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	7	<b>11.078.241</b>	<b>11.151.723</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	120.000	116.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	26.295
Selskabsskat.....		319.483	346.794
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	17.099
Anden gæld.....		578.367	599.993
Periodeafgrænsningsposter.....		46.194	46.565
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.064.044</b>	<b>1.152.746</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.142.285</b>	<b>12.304.469</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>32.147.843</b>	<b>32.596.908</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
Løn og gager.....	548.864	478.892	
Pensioner.....	3.408	3.324	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.597	1.692	
Andre personaleomkostninger.....	15.091	11.300	
	<b>568.960</b>	<b>495.208</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	28.611	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	683.867	157.590	
	<b>683.867</b>	<b>186.201</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	82.156	-135.245	
	<b>82.156</b>	<b>-135.245</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2016.....		28.113.129	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>28.113.129</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		780.590	
Årets afskrivninger .....		120.657	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....</b>		<b>901.247</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>27.211.882</b>	
<b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>			<b>5</b>
Tilgodehavende hos selskabetsdeltager og ledelse er et lovligt lån, der er opstået i forbindelse med opløsning af selskaber. Mellemværendet vil blive udlignet i det kommende regnskabsår.			

## NOTER

## Note

## Egenkapital

6

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	500.000	14.862.229	200.000	15.562.229
Betalt udbytte.....			-200.000	-200.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-339.037	170.000	-169.037
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>500.000</b>	<b>14.523.192</b>	<b>170.000</b>	<b>15.193.192</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.267.723	11.198.241	120.000	10.582.000
	<b>11.267.723</b>	<b>11.198.241</b>	<b>120.000</b>	<b>10.582.000</b>

## Eventualposter mv.

8

## Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.198 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 26.949 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brødregade 11, Randers A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra tilknyttede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	80-90 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.