

BRIXHUUS Ejendomme II ApS

Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/04/2018

Ingemann Brixhuus
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 13 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BRIXHUUS Ejendomme II ApS
 Rådhusstorvet 1
 8700 Horsens

 CVR-nr: 30831292
 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for BRIXHUUS EJENDOMME II ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvise redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat alle kriterier for at fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20/02/2018

Direktion

Ingemann Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat for 2017 udgør DKK 808.210 efter skat og er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har i 2017 færdigrenoveret den gamle politigård i Horsens. Ejendommen omdannes til 30 boliger og 1 kontorlejemål. Alle lejligheder er udlejet i overensstemmelse med forventningerne.

Med baggrund i ejendommens centrale beliggenhed, er værdiansættelse af investeringsejendommen udregnet med udgangspunkt i en kapitaliseringsfaktor på 5,00%, hvilket af ledelsen anses som værende konservativt.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2017 i alt DKK 6.784.222.

Fremtidsudsigter

Selskabet forventes fremadrettet at have positivt driftsresultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter perioden indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

Valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets

resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendommens værdi efterfølger til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdi anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af de forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskelle mellem salgspris med fradrag af salgsopkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med en værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Deposita og forudbetalt husleje m.v.

Deposita og forudbetalt husleje m.m. omfatter beløb modtaget fra lejer forud for tidspunktet for levering af den aftalte

tjenesteydelse.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.276.942 | 1.978.466 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 1.276.942 | 1.978.466 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 49.202 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -288.248 | -8.730 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.037.896 | 1.969.736 |
| Skat af årets resultat | | -229.686 | -433.342 |
| Årets resultat | | 808.210 | 1.536.394 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 808.210 | 1.536.394 |
| I alt | | 808.210 | 1.536.394 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 46.100.000 | 25.407.678 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 46.100.000 | 25.407.678 |
| Anlægsaktiver i alt | | 46.100.000 | 25.407.678 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | | 2.429.428 |
| Andre tilgodehavender | | 135.798 | 85.469 |
| Tilgodehavender i alt | | 135.798 | 2.514.897 |
| Likvide beholdninger | | 31.865 | 2.669.193 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 167.663 | 5.184.090 |
| Aktiver i alt | | 46.267.663 | 30.591.768 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 6.659.222 | 1.351.012 |
| Egenkapital i alt | | 6.784.222 | 1.476.012 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 229.686 | 433.342 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 229.686 | 433.342 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 35.475.555 | 27.159.610 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 35.475.555 | 27.159.610 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.360.179 | |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 67.707 | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 665.808 | 1.241.447 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 228.649 | |
| Skyldig selskabsskat | | | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 401.319 | 189.107 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 36.947 | |
| Deposita | | 1.017.591 | 92.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.778.200 | 1.522.804 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 39.253.755 | 28.682.414 |
| Passiver i alt | | 46.267.663 | 30.591.768 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 125.000 | 1.351.012 | 1.476.012 |
| Årets resultat | | 808.210 | 808.210 |
| Tilskud fra koncern | | 4.500.000 | 4.500.000 |
| Egenkapital, ultimo | 125.000 | 6.659.222 | 6.784.222 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|---------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| Renter fra tilknyttede virksomheder | 49.202 | 0 |
| I alt | 49.202 | 0 |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|----------------|--------------|
| | kr. | kr. |
| Finansieringsinstitutter og bankgæld | 277.600 | 76 |
| Renter til tilknyttede virksomheder | 0 | 7.057 |
| Kreditorer | 2.578 | 1.597 |
| Ej fradragsberettiget renter | 6.128 | 0 |
| Amortisering låneomkostninger | 1.942 | 0 |
| ialt | 288.248 | 8.730 |

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en mindre usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,00%. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Virksomhedens investeringsejendom består af 30 boliglejemål og 1 erhvervslejemål, der ved indgangen til 2018 er fuldt udlejet.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom samt følsomhed på årets resultat og egenkapital.

| Afkastkrav | 4,50% | 5,00% | 5,50% |
|------------------|------------|------------|------------|
| Værdi af ejendom | 50.900.000 | 46.100.000 | 41.700.000 |
| Årets resultat | 4.552.210 | 808.210 | -2.623.790 |
| Egenkapital | 10.528.222 | 6.784.222 | 3.352.222 |

Materielle anlægsaktiver

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17 DKK
3.276.697

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 36.835.734 | 1.360.179 | 35.475.555 | 30.507.204 |
| I alt | 36.835.734 | 1.360.179 | 35.475.555 | 30.507.204 |

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter derfor sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Til sikkerhed for bankgæld, inkl. garanti over for bygherre, er afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 46.100