

**Ejendomsselskabet Bredgade 28-30, Grenaa ApS**  
**CVR-nr. 31 15 25 77**  
**Højsletvej 12, 8560 Kolind**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4/6 2018

---

Peter Høegh  
Dirigent

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Bredgade 28-30, Grenaa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den / 2018

### Direktion

Peter Høegh

Lars Simonsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bredgade 28-30, Grenaa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bredgade 28-30, Grenaa ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den / 2018

**ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 33946406

Michael Iuel  
Statsaut. revisor  
mne28602

---

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bredgade 28-30, Grenaa ApS Højsletvej 12 8560 Kolind
	CVR-nr.: 31 15 25 77
	Stiftet: 27. november 2007
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
	Dokument ref.: 3536 / MI / AMH / MTJ
<b>Direktion</b>	Peter Høegh Lars Simonsen
<b>Revisor</b>	ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

---

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bredgade 28-30, Grenaa ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse, fællesomkostninger mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Gældsforpligtelser**

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

**RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>565.374</b>	<b>486.427</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	1.504
Andre finansielle omkostninger.....	-396.909	-394.529
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>168.465</b>	<b>93.402</b>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>168.465</b>	<b>93.402</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	168.465	93.402
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>168.465</b>	<b>93.402</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Investeringsejendomme .....	10.715.323	10.699.935
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.715.323</b>	<b>10.699.935</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.715.323</b>	<b>10.699.935</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	99.003	0
Andre tilgodehavender .....	4.800	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>103.803</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>103.803</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.819.126</b>	<b>10.699.935</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-110.699	-279.164
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>14.301</b>	<b>-154.164</b>
Prioritetsgæld.....	3.246.324	3.246.324
Kreditinstitutter.....	4.314.570	4.314.570
Anden gæld.....	2.928.636	3.023.674
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>10.489.530</b>	<b>10.584.568</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	91.000	91.000
Kreditinstitutter.....	152.692	113.823
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	29.650	29.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	35.312	20.667
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	4.813
Anden gæld.....	6.641	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	9.578
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>315.295</b>	<b>269.531</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>10.804.825</b>	<b>10.854.099</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.819.126</b>	<b>10.699.935</b>

- 2 Eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.246.324	3.246.324	0	2.942.000
Kreditinstitutter .....	4.314.570	4.314.570	0	4.314.570
Anden gæld .....	3.114.673	3.019.636	91.000	2.495.000
	<u>10.675.567</u>	<u>10.580.530</u>	<u>91.000</u>	<u>9.751.570</u>

**2 Eventualposter mv.**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Coco Invest Grenaa ApS som administrationsselskab, og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.246 t.kr., og Grundejernes Investeringsfond 2.868 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.715 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.900 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.