



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMEN BREDGADE 23-25 APS  
BREDGADE 35, 1. TV., 7400 HERNING  
ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR - 30. JUNI 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. november 2016

---

Eva Diderichsen

CVR-NR. 31 42 75 76

## 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. januar - 30. juni</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Bredgade 23-25 ApS Bredgade 35, 1. tv. 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 42 75 76 Stiftet: 30. april 2008 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Hardy Vesterholm, Formand Henrik Bjørn-Jepsen Anette Hornbæk Eva Diderichsen Ulla Diderichsen
<b>Direktion</b>	Eva Diderichsen Ulla Diderichsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 30. juni 2016 for Ejendommen Bredgade 23-25 ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016.

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.

Herning, den 30. november 2016

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Eva Diderichsen

\_\_\_\_\_  
Ulla Diderichsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Hardy Vesterholm  
Formand

\_\_\_\_\_  
Henrik Bjørn-Jepsen

\_\_\_\_\_  
Anette Hornbæk

\_\_\_\_\_  
Eva Diderichsen

\_\_\_\_\_  
Ulla Diderichsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendommen Bredgade 23-25 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bredgade 23-25 ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 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.

Herning, den 30. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af drift og udleje af investeringsejendommen Bredgade 23 - 25, Herning. Ejendommen er udlejet til 2 erhvervslejemål og 9 boliglejemål.

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

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. JUNI**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>690.978</b>	<b>952.347</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.950.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.259.022</b>	<b>952.347</b>
Finansielle indtægter.....		24.179	99.601
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-26.780	-1.184
Finansielle omkostninger.....		-11.705	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.273.328</b>	<b>1.050.764</b>
Skat af årets resultat.....	2	500.190	-246.456
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.773.138</b>	<b>804.308</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.773.138	804.308
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.773.138</b>	<b>804.308</b>

Efter regnskabsårets udløb er der foretaget udlodning af ekstraordinært udbytte på 1.942.760 kr.

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		22.050.000	25.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>22.050.000</b>	<b>25.000.000</b>
Andre værdipapirer.....		0	38.648
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>0</b>	<b>38.648</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.050.000</b>	<b>25.038.648</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		24.864	18.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>24.864</b>	<b>18.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.843.873	1.132.826
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.843.873</b>	<b>1.132.826</b>
Likvide beholdninger.....		297.460	529.029
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.166.197</b>	<b>1.679.855</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.216.197</b>	<b>26.718.503</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		19.761.154	21.534.292
Forslag til udbytte.....		0	350.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>19.886.154</b>	<b>22.009.292</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.684.415	4.317.375
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.684.415</b>	<b>4.317.375</b>
Depositum.....		341.750	231.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>341.750</b>	<b>231.600</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	22.980
Selskabsskat.....		82.770	17.272
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		140.762	0
Anden gæld.....		80.346	119.984
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>303.878</b>	<b>160.236</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>645.628</b>	<b>391.836</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.216.197</b>	<b>26.718.503</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)				
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	132.770	246.456		
Regulering af udskudt skat.....	-632.960	0		
	<b>-500.190</b>	<b>246.456</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016.....		25.000.000		
Kostpris 30. juni 2016.....		<b>25.000.000</b>		
Årets værdireguleringer.....		-2.950.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....		<b>-2.950.000</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		<b>22.050.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	21.534.292	350.000	22.009.292
Betalt udbytte.....			-350.000	-350.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.773.138		-1.773.138
Egenkapital 30. juni 2016.....	<b>125.000</b>	<b>19.761.154</b>	<b>0</b>	<b>19.886.154</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2016 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Depositum.....	231.600	341.750	0	0
	<b>231.600</b>	<b>341.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
Ingen.				

**NOTER****Note**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen.

7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Bredgade 23-25 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år. Som følge af omlægning af regnskabsåret omfatter indeværende år kun 6 måneder, mens sammenligningstallene omfatter 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og forpligtelser. 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 dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver, omfatter ejendommene ikke bindingspligtige indestående i Grundejernes Investeringsfond.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris 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 og kapitalandele

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

### 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.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.