

Ejendomsselskabet Bro ApS
CVR-nr. 32058124
Helgolandsgade 22
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2016

Dirigent

Navn: Erik Bro

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Bro ApS
Helgolandsgade 22
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32058124

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Erik Bro

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Bro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 07.06.2016

Direktion

Erik Bro

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bro ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bro ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i årets løb har udarbejdet urigtige momsangivelser, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Der indsendes momsefterangivelse, så momsopgørelsen ultimo året er korrekt.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 07.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Harbo Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af materielle anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev et tilfredsstillende år for Ejendomsselskabet Bro ApS. Årets resultat blev et overskud på 46 t.kr. mod et overskud på 44 t.kr. for 2014.

Virksomhedens renteswaps har udviklet sig positivt med netto 70 t.kr., hvorfor egenkapitalen er forøget med 116 t.kr. og er positiv med 8 t.kr. pr. 31.12.2015.

Da virksomheden har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, er den omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres ved egen indtjening.

Selskabets ledelse har vurderet på selskabets kapitalberedskab, og man vurderer, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til gennemførelse af den planlagte drift og aktiviteterne i 2016. Se endvidere note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms og afgifter i forbindelse med lejemålet og måles til dagsværdien af den fastsatte leje.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		576.696	579.348
Af- og nedskrivninger		(127.000)	(126.525)
Driftsresultat		449.696	452.823
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(19.774)	(9.475)
Andre finansielle omkostninger		(377.394)	(386.825)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		52.528	56.523
Skat af ordinært resultat	2	(6.765)	(12.250)
Årets resultat		45.763	44.273
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		45.763	44.273
		45.763	44.273

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		6.343.000	6.470.000
Materielle anlægsaktiver		6.343.000	6.470.000
Anlægsaktiver		6.343.000	6.470.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	38.000
Tilgodehavender		0	38.000
Omsætningsaktiver		0	38.000
Aktiver		6.343.000	6.508.000

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(117.487)</u>	<u>(233.037)</u>
Egenkapital		<u>7.513</u>	<u>(108.037)</u>
Udskudt skat		<u>100.000</u>	<u>69.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>100.000</u>	<u>69.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.997.996	3.234.062
Bankgæld		1.189.457	1.494.878
Anden gæld		<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.337.453</u>	<u>4.878.940</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	540.000	544.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		643.205	365.255
Anden gæld		<u>714.829</u>	<u>758.842</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.898.034</u>	<u>1.668.097</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.235.487</u>	<u>6.547.037</u>
Passiver		<u>6.343.000</u>	<u>6.508.000</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(233.037)	(108.037)
Øvrige egenkapitalposter	0	89.470	89.470
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(19.683)	(19.683)
Årets resultat	0	45.763	45.763
Egenkapital ultimo	125.000	(117.487)	7.513

Noter

1. Going concern

Selskabets ledelse har vurderet på selskabets kapitalberedskab, og selskabet har i den forbindelse modtaget støtteerklæring fra ultimative kapitalejere, hvor disse har forpligtet sig til at støtte selskabet indtil 1. januar 2017. Ledelsen vurderer, at kapitalberedskabet herefter er tilstrækkeligt til gennemførelse af den planlagte drift og aktiviteterne i 2016

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(19.683)	(12.998)
Ændring af udskudt skat	31.000	36.000
Regulering vedrørende tidligere år	(4.552)	(10.752)
	<u>6.765</u>	<u>12.250</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2015</u> kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	244.000	240.000	2.997.996	1.997.996
Bankgæld	300.000	300.000	1.189.457	N/A
Anden gæld	0	0	150.000	150.000
	<u>544.000</u>	<u>540.000</u>	<u>4.337.453</u>	<u>2.147.996</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4. Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser over for moder- og søstervirksomheder	2.607.725	2.449.005
Eventualforpligtelser relateret til moder- og søstervirksomheder	<u>2.607.725</u>	<u>2.449.005</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.500.000 kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 6.343.000 kr.