

---

# ***Barrit Ejendomme ApS***

Blæsbjergvej 40, 8722 Hedensted

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 32 15 34 45

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/10 2017

Hans Nørgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Barrit Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 23. oktober 2017

## Direktion

Hans Nørgaard

Kim Ingemann Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Barrit Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Barrit Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 23. oktober 2017

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Barrit Ejendomme ApS  
Blæsbjergvej 40  
8722 Hedensted

Telefon: 7589 1833

CVR-nr.: 32 15 34 45

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: Hedensted

## Direktion

Hans Nørgaard  
Kim Ingemann Sørensen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Pengeinstitut

Sydbank  
Vesterbrogade 3  
8722 Hedensted

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>314.303</b>	<b>312.818</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		14.000	121.399
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>328.303</b>	<b>434.217</b>
Finansielle indtægter	2	7.681	3.549
Finansielle omkostninger		-33.225	-41.071
<b>Resultat før skat</b>		<b>302.759</b>	<b>396.695</b>
Skat af årets resultat	3	-56.302	-87.266
<b>Årets resultat</b>		<b>246.457</b>	<b>309.429</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	450.000
Overført resultat		-53.543	-140.571
		<b>246.457</b>	<b>309.429</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme		3.290.000	3.276.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.290.000</b>	<b>3.276.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.290.000</b>	<b>3.276.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	113.181
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>113.181</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>113.181</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.290.000</b>	<b>3.389.181</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.223.663	1.277.206
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	450.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.648.663</b>	<b>1.852.206</b>
Hensættelse til udskudt skat		265.153	241.081
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>265.153</b>	<b>241.081</b>
Gæld til realkreditinstitutter		875.078	1.010.970
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>875.078</b>	<b>1.010.970</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	133.100	120.775
Gæld til tilknyttede virksomheder		209.182	0
Selskabsskat		32.230	39.578
Anden gæld		126.594	124.571
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>501.106</b>	<b>284.924</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.376.184</b>	<b>1.295.894</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.290.000</b>	<b>3.389.181</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendommen Blæsbjergvej 40, 8722 Hedensted samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.681	3.549
	<u>7.681</u>	<u>3.549</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	32.230	39.578
Årets udskudte skat	24.072	47.688
	<u>56.302</u>	<u>87.266</u>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. juli	3.154.601
Kostpris 30. juni	<u>3.154.601</u>
Værdireguleringer 1. juli	121.399
Årets værdireguleringer	<u>14.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>135.399</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>3.290.000</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen i Hedensted er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.290.000	3.276.000
Afkastkrav	9,25%	9,25%

## 5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført</u> <u>resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbytte</u> <u>for regnskabs-</u> <u>året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	1.240.706	0	1.365.706
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>36.500</u>	<u>450.000</u>	<u>486.500</u>
Korrigeret egenkapital 1. juli	125.000	1.277.206	450.000	1.852.206
Betalt ordinært udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-53.543</u>	<u>300.000</u>	<u>246.457</u>
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.223.663</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>1.648.663</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	338.263	506.020
Mellem 1 og 5 år	536.815	504.950
Langfristet del	<u>875.078</u>	<u>1.010.970</u>
Inden for 1 år	<u>133.100</u>	<u>120.775</u>
	<b><u>1.008.178</u></b>	<b><u>1.131.745</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.290.000	3.276.000
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.290.000	3.276.000
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Barrit Portefabrik, Hedensted ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Barrit Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til loven er anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme ændret. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris.

Derudover har virksomheden ændret regnskabspraksis vedrørende præsentation af foreslået udbytte for regnskabsåret, så foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapitalen fremfor under kortfristede gældsforpligtelser.

Med henblik på at sikre sammenligneligheden er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har følgende effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016:

- Årets resultat reduceres med DKK 15.298.
- Balancesummen er uændret.
- Egenkapitalen forøges med DKK 486.500.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

### Generelt om indregning og måling

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.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusive købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages ikke afskrivninger på ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 30. juni 2017 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Egenkapital

##### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.