



## Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS

Egelundsvej 18, 2

5260 Odense S

CVR-nr. 33267169

## Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2016



Peter Juul  
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

# JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66  
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. maj 2016

**Direktion**



Peter Juul  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden på omtale i note 5, som beskriver den usikkerhed der er ved indregning af varelageret.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Solbjerg, den 27. maj 2016

Revisionsfirmaet John Schantz  
registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28 31 28 93

  
John Schantz

Registreret revisor



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS Egelundsvej 18, 2 5260 Odense S
Telefon	28195833
CVR-nr.	33267169
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Peter Juul, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet John Schantz reigstreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Peberlyk 4 6200 Aabenraa



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og salg af ejerlejligheder.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af varelageret er sket til kommende kreditforenings rentabilitetsvurdering i forbindelse med nyt lånehjemtagelse. Og da denne vurdering er lavere end kostprisen er varelageret medtaget til denne nettorealiseringsværdi. Da der er tale om fast ejendom og ejendomsmarkedet stadig er påvirket af finanskrisen er der en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -3.390.718, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 27.738.920, og en egenkapital på kr. -5.360.271.

Årets resultat er utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele sin anpartskapital. Der skal tilføres kapital. Beløbet forventes at kunne tilføres i de næste års løbende indtjening.

I 2015 er den ordinære drift af selskabet blevet stabiliseret og har givet overskud. Der er i dette regnskabsår foretaget nedskrivning af værdien af varelageret til nettorealiseringsværdi jvf. ovenstående beskrivelse omkring usikkerheder ved indregning og måling. Denne nedskrivning af varelageret til nettorealiseringsværdi udgør t.kr. 3.475, som udgør mere end årets underskud før skat.

Lejeindtægten fra de 28 lejligheder er under optimering ved genudlejning, og dette vil øge indtjeningen over de kommende år. De 28 lejligheder er 100% udlejet pr. 31/12 2015.

Selskabets udfordring er den relative høje gældsbyrde og deraf følgende rentekomkostninger, som der arbejdes med selskabets bank om at finde en fremadrettet løsning på. Selskabet forventer at indfri det nuværende kreditforeningslån og at få en akkordering på bankmellemværendet. Dette skal finansieres via et nyt kreditforeningslån.

På denne baggrund forventes det at selskabet fremadrettet får en positiv drift, der vil kunne reetablere selskabets egenkapital.

Årsrapporten aflægges under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet forventer at indfri det nuværende kreditforeningslån og at få en akkordering på bankmellemværendet. Dette skal finansieres via et nyt kreditforeningslån.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, men med følgende ændring i regnskabsmæssig skøn. Som følge af en gradvis nedsættelse af selskabsskatten fra 25% i 2013 til 22% i 2016 er udskudt skat medtaget til 22%. Ændringen har ingen beløbsmæssig betydning.

Låneomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitutter og gæld pengeinstitutter har ved en fejl ikke været indarbejdet i amortiseret kostpris. Ændringen har en beløbsmæssig betydning på gælden på kr. 272.775, på resultatopgørelsen kr. 0 og på egenkapitalen kr. 272.775.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter, indtægter vedrørende leje garanti og lejekompensation samt salg af lejlighed.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkredilån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således af forskellen på provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrig gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.





## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste/-tab		-1.937.428	614.156
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.937.428</b>	<b>614.156</b>
Finansielle indtægter		52	906
Finansielle omkostninger		-1.348.131	-1.384.240
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.285.507</b>	<b>-769.178</b>
Skat af årets resultat	1	-105.211	114.394
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.390.718</b>	<b>-654.784</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.390.718	-654.784
		<b>-3.390.718</b>	<b>-654.784</b>



## Balance 31. december 2015

	Note	31/12 2015	31/12 2014
<b>Aktiver</b>			
Fremstillede varer og handelsvarer		27.300.000	30.679.456
<b>Varebeholdninger</b>		<b>27.300.000</b>	<b>30.679.456</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.249
Tilgodehavende selskabsskat		0	26.438
Andre tilgodehavender		112.290	42.379
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		26.439	1
Periodeafgrænsningsposter		727	854
Udsudte skatteaktiver		0	87.956
<b>Tilgodehavender</b>		<b>139.456</b>	<b>162.877</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>299.464</b>	<b>299.413</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.738.920</b>	<b>31.141.746</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.738.920</b>	<b>31.141.746</b>



## Balance 31. december 2015

	Note	31/12 2015	31/12 2014
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	80.000	80.000
Overført resultat	3	-5.440.271	-2.322.328
<b>Egenkapital</b>		<b>-5.360.271</b>	<b>-2.242.328</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.516.025	15.600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>15.516.025</b>	<b>15.600.000</b>
Gæld til banker		16.637.160	16.778.721
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.962	230.044
Selskabsskat		17.255	0
Anden gæld		868.789	767.209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.583.166</b>	<b>17.784.074</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.099.191</b>	<b>33.384.074</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.738.920</b>	<b>31.141.746</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		



## Noter

	2015	2014
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	87.956	-87.956
Skat af årets resultat	17.255	-26.438
	<u>105.211</u>	<u>-114.394</u>

## 2. Virksomhedskapital

Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 3. Overført resultat

Saldo primo	-2.322.328	-1.667.544
Korrektion primo	272.775	0
Årets tilgang	-3.390.718	-654.784
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-5.440.271</u>	<u>-2.322.328</u>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.516.025	0	15.516.025
	<u>15.516.025</u>	<u>0</u>	<u>15.516.025</u>

## 5. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af varelageret er sket til kommende kreditforenings rentabilitetsvurdering i forbindelse med nyt lånehjemtagelse. Og da denne vurdering er lavere end kostprisen er varelageret medtaget til denne nettorealiseringsværdi. Da der er tale om fast ejendom og ejendomsmarkedet stadig er påvirket af finanskrisen er der en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen.

## 6. Eventualaktiver

Selskabet har pr. balancedag et udskudt skatteaktiv på t. kr. 3.759, svarende til en skatteværdi på t. kr. 827 ved en skatteprocent på 22, som ikke er indregnet i balancen.

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Nordan Ejendomme Danmark ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Vedtægter for Ejerforeningen Brøndby Strand Centrum 11-17 er tinglyst pantstiftende for kr. 50.000 med prioritet forud for pantgæld i Ejendommene Brøndby Strand Centrum 11-13, 2660 Brøndby Strand.

Til sikkerhed for realkreditgæld er der givet pant i ejendommene Brøndby Strand Centrum 11-13, 2660 Brøndby Strand (regnskabsmæssig værdi kr. 29.300.000). Pantet udgør kr. 15.600.000.



**Noter**

**2015**

**2014**

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er der et ejerpantebrev på nom 15.000.000 med pant i ejendommene Brøndby Strand Centrum 11-13, 2660 Brøndby Strand.