TIMEVISION
REVISION OG SKAT

BROLÆGGERVEJ 3 ApS

Rentemestervej 45
2400 København NV
Cvr.nr.: 33 37 51 74

(6. regnskabsår)

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling
den 31. maj 2017

Dirigent: Mikkel Holmbäck

TIMEVISION
REVISION OG SKAT

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar 2016 - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Brolæggervej 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 10. marts

Direktion

Mikkel Holmbäck

Bestyrelse

John Schmidt-Rasmussen
Formand

Henrik Marentius Svendsen

Mikkel Holmbäck

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i Brolæggervej 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brolæggervej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er pas-sende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledel-sen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regn-skabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesbe-retningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsi-stent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2017

TimeVision Brøndby
Godkendt Revisionsaktieselskab
Park Allè 295, 2. 2605 Brøndby
CVR-nr. 19000435

Jens Elgum
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet
Brolæggervej 3 ApS
Rentemestervej 45 - 47
2400 København NV
Hjemstedskommune: København
Cvr.nr.: 33 37 51 74

Direktion
Mikkel Holmbäck

Revision
TimeVision Brøndby
Godkendt Revisionsaktieselskab
Park Allè 295, 2. 2605 Brøndby

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Selskabets aktivitet består i at drive ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat	kr.	312.292
Balance pr. 31. december 2016	kr.	5.904.383
Egenkapital pr. 31. december 2016	kr.	1.744.841

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling
Direktionen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2017.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt
Årsregnskabet for Brolæggervej 3 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelle indregningsmetoder
I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste
Med henvisning til Årsregnskabsloven §32, stk. 1, er visse omkostninger sammendraget i posten Bruttofortjeneste. Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af omsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen når lejeopkrævningen er foretaget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Udskudt skat
Udskudt skatteforpligtigelse indregnes som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtigelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabs- og skattemæssige saldi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.
Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2016 - 31. DECEMBER 2016

Note		2016 kr.	2015 tkr.
1	**BRUTTOFORTJENESTE**	**522.693**	**546**
2	Værdiregulering ejendomme	0	-318
	DRIFTSRESULTAT	**522.693**	**864**
	Andre finansielle indtægter	76	0
	Øvrige finansielle omkostninger	154.540	218
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	**368.229**	**646**
3	Skat af årets resultat	55.937	77
	ÅRETS RESULTAT	**312.292**	**569**
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	0	1.200
	Overført til næste år	312.292	-631
	Disponeret i alt	**312.292**	**569**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

Note		2016 kr.	2015 tkr.
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
4	***Materielle anlægsaktiver***		
	Ejendomme	5.800.000	5.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	**5.800.000**	**5.800**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	89
	Tilgodehavender i alt	**0**	**89**
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	**2.000**	**0**
	Likvide beholdninger	**102.383**	**343**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**104.383**	**432**
	AKTIVER I ALT	**5.904.383**	**6.232**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

Note		2016 kr.	2015 tkr.
	PASSIVER		
5	**EGENKAPITAL**		
6	Anpartskapital	80.000	80
	Overførte resultater	1.664.841	74
7	Rerserve for opskrivninger	0	1.279
	Foreslået udbytte	0	500
	EGENKAPITAL I ALT	**1.744.841**	**1.933**
	HENSATTE FORPLIGTELSER		
	Hensættelser til udskudt skat	367.737	393
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	**367.737**	**393**
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
8	***Langfristet gældsforpligtelser***		
	Gæld til kreditinstitutter	3.249.904	3.392
	Langfristet gældsforpligtelser i alt	**3.249.904**	**3.392**
	Kortfristet gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	500.891	145
2	Selskabsskat	31.010	77
	Anden gæld	10.000	292
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	**541.901**	**514**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**3.791.805**	**3.906**
	PASSIVER I ALT	**5.904.383**	**6.232**

9 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

NOTER

		2016 kr.	2015 tkr.
1	**BRUTTOFORTJENESTE** Af konkurrencemæssige hensyn er omsætningen m.v. ikke oplyst, jf. Årsregnskabslovens § 32.		
2	**Værdiregulering ejendomme**		
	Værdiregulering ejendomme	0	-318
	Værdiregulering ejendomme i alt	**0**	**-318**
3	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	81.010	77
	Regulering eventualskat	-25.073	0
	Skat af årets resultat i alt	**55.937**	**77**
	Betalt skat i året	77.256	117
4	**Materielle anlægsaktiver**		
	Ejendomme		
	Anskaffelsessum primo	**4.128.469**	**4.128**
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Anskaffelsessum ultimo	**4.128.469**	**4.128**
	Opskrivninger primo	**1.671.531**	**1.672**
	Årets opskrivninger	0	0
	Opskrivninger og afskrivninger ultimo	**1.671.531**	**1.672**
	Bogført værdi ultimo	**5.800.000**	**5.800**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Afkastkrav 9,0%

Ejendommen er beliggende Brolæggervej 3-3a, 6710 Esbjerg V, Matr. Nr. 16FB.

Ejendomsvurdering pr. 1/10 2016 udgør 4.600 tkr.

NOTER

		2016 kr.	2015 tkr.

5 EGENKAPITAL

	Primo	Udbetalt Udbytte	Resultat-fordeling	Ultimo
Anpartskapital	80.000			80.000
Overførte resultat	704.336		-630.508	73.828
Reserve for opskrivning	962.416		316.305	1.278.721
Foreslået udbytte		-700.000	1.200.000	500.000
	1.746.752	**-700.000**	**885.797**	**1.932.549**

	Primo	Regulering	Resultat-fordeling	Ultimo
Anpartskapital	80.000			80.000
Overførte resultater	73.828	1.278.721	312.292	1.664.841
Rerserve for opskrivninger	1.278.721	-1.278.721	0	0
Foreslået udbytte	500.000	-500.000		0
	1.932.549	**-500.000**	**312.292**	**1.744.841**

6 Anpartskapital

Anpartskapitalen fordeles således :		
Anparter 80 stk. á nom. 1.000 kr.	80.000	80

7 Rerserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger primo	1.278.721	962
Opskrivning	0	316
Tilbageførte ompkrivninger	-1.278.721	0
Reserve for opskrivninger ultimo	**0**	**1.279**

8 Langfristet gældsforpligtelser

Gæld i alt ultimo	3.750.795	3.537
Afdrag næste år	-500.891	-145
Langfristet gældsforpligtelser i alt	**3.249.904**	**3.392**
Restgæld efter 5 år	**2.787.209**	**2.787**

9 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser :
Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabskatter.

Pantsætning og sikkerhedsstillelser :
Til sikkerhed for lån i ejendom matr. nr. 16FB Sædding By, Esbjerg V er der udstedt:
- ejerpantebrev 4.042 tkr.
- ejerpantebrev 1.200 tkr.