

## Ejendommen Bredgade 42 ApS

Spinkebjerg 2, 7400 Herning

CVR-nr. 33 77 87 40

## Årsrapport for 2016

6. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2017

---

Klaus Brøcker  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendommen Bredgade 42 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. juni 2017

### Direktionen

Søren Brøcker

Klaus Brøcker

### Bestyrelse

Lisa Brink Jensen

Iben Brøcker

Søren Brøcker

Klaus Brøcker

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Bredgade 42 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bredgade 42 ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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 13. juni 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Buskbjerg

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Bredgade 42 ApS Spinkebjerg 2 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 77 87 40
	Stiftet: 30. juni 2011
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lisa Brink Jensen Iben Brøcker Søren Brøcker Klaus Brøcker
<b>Direktionen</b>	Søren Brøcker Klaus Brøcker
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	2016	2015
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>348.614</b>	<b>268.031</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-38.639</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.348.614</b>	<b>229.392</b>
Andre finansielle indtægter	45.069	16.858
Andre finansielle omkostninger	<u>-48.533</u>	<u>-54.545</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.345.150</b>	<b>191.705</b>
Skat af årets resultat	1 <u>-294.719</u>	<u>-44.913</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.050.431</u></b>	<b><u>146.792</u></b>
Der foreslås fordelt således:		
Udbytte for regnskabsåret	170.000	170.000
Overført resultat	<u>880.431</u>	<u>-23.208</u>
	<b><u>1.050.431</u></b>	<b><u>146.792</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	7.200.000	6.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.200.000</b>	<b>6.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>7.200.000</b>	<b>6.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.178	8.995
Andre tilgodehavender	730.654	716.327
<b>Tilgodehavender</b>	<b>739.832</b>	<b>725.322</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>739.832</b>	<b>725.322</b>
<b>Aktiver</b>	<b>7.939.832</b>	<b>6.925.322</b>

### Passiver

Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.766.590	1.886.159
Forslag til udbytte for regnskabsåret	170.000	170.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3.016.590</b>	<b>2.136.159</b>
Hensættelse til udskudt skat	988.202	751.277
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>988.202</b>	<b>751.277</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.481.557	3.625.338
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.481.557</b>	<b>3.625.338</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	114.010	113.825
Kreditinstitutter	97.599	61.944
Selskabsskat	45.794	25.172
Anden gæld	196.080	211.607
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>453.483</b>	<b>412.548</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.935.040</b>	<b>4.037.886</b>
<b>Passiver</b>	<b>7.939.832</b>	<b>6.925.322</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>	



## Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.794	41.172		
Regulering af udskudt skat	236.925	3.741		
	<u>294.719</u>	<u>44.913</u>		
<b>2 Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	1.886.159	170.000	2.136.159
Betalt udbytte	0	0	-170.000	-170.000
Årets resultat	0	880.431	170.000	1.050.431
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>2.766.590</u>	<u>170.000</u>	<u>3.016.590</u>

### 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 3.023.601 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.595.567, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 7.200.000.

Selskabet har udstedt ejerpanterbreve på i alt DKK 450.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2015 udgør DKK 7.200.000. Ejerpanterbrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Bredgade 42 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret som følge af ændringerne til årsregnskabsloven.

- Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Der er anvendt følgende overgangsbestemmelser:

- Den indregnede dagsværdi i sidste regnskabsår for investeringsejendommens gældsforpligtelser anvendes som ny kostpris.

Der er ikke foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene, hvorfor der i regnskabsåret og sammenligningsåret er anvendt forskellige anvendte regnskabspraksis.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at balancens hovedposter pr. 31. december 2016 er anderledes end de ville have været efter den tidligere praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

▪ Gældsforpligtelser	TDKK	-46
▪ Hensatte forpligtelser	TDKK	10
▪ Egenkapitalen	TDKK	36
▪ Årets resultat er forøget med	TDKK	36

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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.

## Regnskabspraksis

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

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

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, garantiprovision, kursgevinster og låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsjendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i året 2011. Ejendommen anvendes delvis til beboelse- og erhvervslejemaal.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Ejendom (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	5,5
--	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Ejendom (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	1%	(1.113.000)
Ejendom (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	-1%	1.608.000

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

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

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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