

# **Bredgaard Invest ApS**

**Øster Kringelvej 2 C, 8250 Egå**

**CVR-nr. 33 86 99 40**

## **Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016.

---

**Maibrit Bredgaard Pedersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Bredgaard Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 11. november 2016

### **Direktion**

Maibrit Bredgaard Pedersen  
direktør

### **Bestyrelse**

Michael Bredgaard Pedersen

Maibrit Bredgaard Pedersen

Morten Bredgaard Pedersen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Bredgaard Invest ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Bredgaard Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. november 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Bredgaard Invest ApS Øster Kringelvej 2 C 8250 Egå
	CVR-nr.: 33 86 99 40
	Stiftet: 11. august 2011
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Michael Bredgaard Pedersen Maibrit Bredgaard Pedersen Morten Bredgaard Pedersen
<b>Direktion</b>	Maibrit Bredgaard Pedersen, direktør
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank, Torvet 4-5, 7620 Lemvig

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bredgaard Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	88 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger afskrives over 50 år.

Tekniske installationer afskrives over 10-25 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af Investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.163.919</b>	<b>5.951.802</b>
2 Personaleomkostninger	-673.192	-629.615
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	783.929	-1.778.316
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.274.656</b>	<b>3.543.871</b>
Andre finansielle indtægter	16.561	100.502
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	244.629
Øvrige finansielle omkostninger	-2.061.099	-2.567.872
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.230.118</b>	<b>1.321.130</b>
Skat af årets resultat	-1.106.242	-224.353
<b>Årets resultat</b>	<b>4.123.876</b>	<b>1.096.777</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	151.800	149.700
Overføres til overført resultat	3.972.076	947.077
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.123.876</b>	<b>1.096.777</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	2.222.699	2.228.899
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.728	13.062
4	Investeringsejendomme	<u>55.820.553</u>	<u>64.742.250</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.073.980</u>	<u>66.984.211</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>58.073.980</u></b>	<b><u>66.984.211</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	326.000	650.450
	Andre tilgodehavender	4.317.575	2.322.234
	Periodeafgrænsningsposter	<u>68.622</u>	<u>58.145</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.712.197</u>	<u>3.030.829</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.938.793</u>	<u>20.437</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.650.990</u></b>	<b><u>3.051.266</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>64.724.970</u></b>	<b><u>70.035.477</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	288.000	288.000
6 Overført resultat	5.460.585	1.488.509
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	151.800	149.700
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.900.385</u></b>	<b><u>1.926.209</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	42.312.666	47.927.917
Deposita	998.099	1.139.399
Anden gæld	0	287.570
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>43.310.765</u>	<u>49.354.886</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	137.511	68.159
Gæld til pengeinstitutter	13.881.996	17.957.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.417	95.344
Selskabsskat	933.826	374.653
Anden gæld	371.625	245.696
Periodeafgrænsningsposter	3.445	12.695
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.513.820</u>	<u>18.754.382</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>58.824.585</u></b>	<b><u>68.109.268</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>64.724.970</u></b>	<b><u>70.035.477</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investerings- og udlejningsvirksomhed.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	633.377	595.400
Pensioner	24.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring	15.815	4.681
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>5.534</u>
	<b><u>673.192</u></b>	<b><u>629.615</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>3</u>	 <u>2</u>
 <b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Nedskrivning og tilbageførelses af nedskrivninger på investeringsejendomme	-1.128.519	1.385.000
Afskrivning på investeringsejendomme	331.056	375.027
Afskrivning på bygninger	6.200	6.200
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>7.334</u>	<u>12.089</u>
	<b><u>-783.929</u></b>	<b><u>1.778.316</u></b>
	 <u>30/6 2016</u>	 <u>30/6 2015</u>
 <b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	68.014.760	75.683.246
Tilgang i årets løb	136.983	78.704
Afgang i årets løb	<u>-10.363.902</u>	<u>-7.747.190</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>57.787.841</u></b>	<b><u>68.014.760</u></b>
 Af- og nedskrivninger primo	 -3.272.510	 -1.634.464
Årets afskrivninger	-331.056	-375.027
Årets nedskrivninger og tilbageførelse af nedskrivninger	1.128.519	-1.385.000
Af- og nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>507.759</u>	<u>121.981</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-1.967.288</u></b>	<b><u>-3.272.510</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>55.820.553</u></b>	 <b><u>64.742.250</u></b>

**Noter**

	30/6 2016	30/6 2015		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	288.000	288.000		
	<b>288.000</b>	<b>288.000</b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	1.488.509	541.432		
Årets overførte overskud eller underskud	3.972.076	947.077		
	<b>5.460.585</b>	<b>1.488.509</b>		
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo	149.700	147.600		
Udloddet udbytte	-149.700	-147.600		
Udbytte for regnskabsåret	151.800	149.700		
	<b>151.800</b>	<b>149.700</b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2016</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	137.511	37.207.591	42.450.177	47.996.076
Deposita	0	998.099	998.099	1.139.399
	<b>137.511</b>	<b>38.205.690</b>	<b>43.448.276</b>	<b>49.135.475</b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.882 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 58.043 t.kr.				



## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 68.467 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og garanti stillelse over for realkreditinstitut nom. t.kr. 10.002. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme samt grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til ejerforening er der givet pant i investeringsejendomme for nom. kr. 246.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 7.803 t.kr.