

Anders Brøndum Ejendomme IV ApS

Kildebakken 32

8800 Viborg

CVR-nr. 33880960

Årsrapport for 2015

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2016

Ejler Ejlersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Anders Brøndum Ejendomme IV ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Anders Brøndum Ejendomme IV 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13. maj 2016

Direktion

Gustav Roslev
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Anders Brøndum Ejendomme IV ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Anders Brøndum Ejendomme IV 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.

Viborg, den 13. maj 2016

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32093272

Jørgen Winther Øster
Statsautoriseret revisor

Anders Brøndum Ejendomme IV ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Anders Brøndum Ejendomme IV ApS Kildebakken 32 8800 Viborg
CVR-nr.	33880960
Stiftelsesdato	5. september 2011
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Gustav Roslev, Direktør
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Anders Brøndum Ejendomme IV ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjeneste og -tab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel 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 samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter med sikkerhed i investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de

Anders Brøndum Ejendomme IV ApS

Anvendt regnskabspraksis

efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Anders Brøndum Ejendomme IV ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.963.248	3.915.751
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.733.666	5.200.710
Dagsværdireguleringer af gæld		1.053.698	-442.758
Resultat af primær drift		7.750.612	8.673.703
Finansielle indtægter		339	4.966
Finansielle omkostninger		-2.254.576	-2.239.778
Resultat før skat		5.496.375	6.438.891
Skat af årets resultat	2	-1.222.411	-1.440.047
Årets resultat		4.273.964	4.998.844
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.273.964	4.998.844
		4.273.964	4.998.844

Anders Brøndum Ejendomme IV ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>107.267.611</u>	<u>103.619.790</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>107.267.611</u>	<u>103.619.790</u>
Anlægsaktiver		<u>107.267.611</u>	<u>103.619.790</u>
Andre tilgodehavender		0	373
Periodeafgrænsningsposter		<u>40.979</u>	<u>40.455</u>
Tilgodehavender		<u>40.979</u>	<u>40.828</u>
Omsætningsaktiver		<u>40.979</u>	<u>40.828</u>
Aktiver		<u>107.308.590</u>	<u>103.660.618</u>

Anders Brøndum Ejendomme IV ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	200.000	200.000
Overført resultat	4	12.411.786	8.137.822
Egenkapital		12.611.786	8.337.822
Hensættelser til udskudt skat		2.734.555	1.719.084
Hensatte forpligtelser		2.734.555	1.719.084
Gæld til realkreditinstitutter	5	75.044.730	76.675.288
Anden gæld		2.819.912	2.795.053
Langfristede gældsforpligtelser		77.864.642	79.470.341
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		576.858	568.603
Gæld til banker		197.548	361.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser		402.184	14.458
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.590.577	12.931.912
Selskabsskat		206.940	230.203
Anden gæld		123.500	26.360
Kortfristede gældsforpligtelser		14.097.607	14.133.371
Gældsforpligtelser		91.962.249	93.603.712
Passiver		107.308.590	103.660.618
Virksomhedens formål	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	328.462	345.038
Andre renteudgifter	1.926.114	1.894.740
	2.254.576	2.239.778

2. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	206.940	230.203
Regulering af udskudt skat	1.015.471	1.209.844
	1.222.411	1.440.047

Betalt skat i årets løb udgør 230.203 kr.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	200.000	200.000

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter á 1.000 kr.

Der er ingen yderligere ændringer i virksomhedskapitalen i løbet af de seneste 5 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	8.137.822	3.138.978
Årets tilgang	4.273.964	4.998.844
Saldo ultimo	12.411.786	8.137.822

5. Gæld til realkreditinstitutter

Af langfristet gæld til realkreditinstitutter forfalder 70.772.676 kr. mere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

6. Virksomhedens formål

Virksomhedens formål er at eje og udleje investeringsejendomme.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med sambeskattet moderselskab for skat af sambeskatningsindkomsten.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter 75.621.589 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 107.267.611 kr.