

## Nr. Broby ApS

Skuderløsevej 65, 4690 Haslev

CVR-nr. 34 60 67 73

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16/6-2017



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Nr. Broby 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 16. juni 2017

Direktion



Kurt Erling Bang Christensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapital ejeren i Nr. Broby ApS*

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nr. Broby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 16. juni 2017

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Henrik Ulvsgaard  
statsautoriseret revisor

  
Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet

Nr. Broby ApS  
Skuderløsevej 65  
4690 Haslev

CVR-nr.: 34 60 67 73  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. juli 2012  
Hjemsted: Faxe

Direktion

Kurt Erling Bang Christensen

Revisor

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Seiskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje, udleje og drive Flintebjergvænget 121-165, 5672 Broby samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 481.625, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.433.560.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.126.150</b>	<b>1.446.444</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	2.413.214
Finansielle indtægter	1	60.625	29.452
Finansielle omkostninger	2	-586.430	-622.373
<b>Resultat før skat</b>		<b>600.345</b>	<b>3.266.737</b>
Skat af årets resultat	3	-118.720	-588.940
<b>Årets resultat</b>		<b>481.625</b>	<b>2.677.797</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		481.625	2.677.797
		<b>481.625</b>	<b>2.677.797</b>



**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	20.425.000	20.425.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>20.425.000</u>	<u>20.425.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>20.425.000</u>	<u>20.425.000</u>
Andre tilgodehavender		25.027	10.156
<b>Tilgodehavender</b>		<u>25.027</u>	<u>10.156</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>9.860</u>	<u>14.555</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>34.887</u>	<u>24.711</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>20.459.887</u></u>	<u><u>20.449.711</u></u>

**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		3.433.560	2.951.935
<b>Egenkapital</b>		<b>5.433.560</b>	<b>4.951.935</b>
Hensættelse til udskudt skat		316.380	314.502
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>316.380</b>	<b>314.502</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.532.133	13.928.491
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.532.133</b>	<b>13.928.491</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	353.095	358.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.435	40.132
Gæld til tilknyttede virksomheder		297.334	290.746
Selskabsskat		116.842	200.578
Anden gæld		17.308	0
Deposita		367.800	364.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.177.814</b>	<b>1.254.783</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.709.947</b>	<b>15.183.274</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>20.459.887</b>	<b>20.449.711</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitaloppgørelse**

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	2.000.000	2.951.935	4.951.935
Årets resultat	0	481.625	481.625
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.000.000</b>	<b>3.433.560</b>	<b>5.433.560</b>

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.535
Andre finansielle indtægter	60.625	23.917
	<u>60.625</u>	<u>29.452</u>
	<u><u>60.625</u></u>	<u><u>29.452</u></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.769	0
Andre finansielle omkostninger	579.661	622.373
	<u>586.430</u>	<u>622.373</u>
	<u><u>586.430</u></u>	<u><u>622.373</u></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	116.842	200.578
Årets udskudte skat	1.878	388.362
	<u>118.720</u>	<u>588.940</u>
	<u><u>118.720</u></u>	<u><u>588.940</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	20.425.000
Kostpris 31. december	20.425.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>20.425.000</b>

Selskabets ejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi.

I forbindelse med værdiansættelsen er der indhentet vurdering fra uafhængig vurderingsmand af ejendommene.

Vurderingen er baseret på forventede salgspriser på en markedskonform kvadratmeterpris.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.287.168	13.885.228	353.095	12.119.753
	<b>14.287.168</b>	<b>13.885.228</b>	<b>353.095</b>	<b>12.119.753</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kiideskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nominelt t.kr. 13.885, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 20.425.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nr. Broby ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### *Information om effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis*

Ændringer til ÅRL § 38 medfører selskabet nu skal indregne gæld til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi.

I henhold til Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, er der ikke sket ændring af sammenligningstal i balancen og resultatopgørelsen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligten.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.