

BRANDTS PALÆ ApS

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/04/2019

Martin Kibsgaard Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BRANDTS PALÆ ApS
Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr: 35516522
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Anpartsselskabets aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Raadhustorvet 6A, 7900 Nykøbing M.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i regnskabsåret fortsat været fuldt udlejet til to erhvervslejere. Henholdsvis GF Forsikring samt Vild med Lækkerier.

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for anpartsselskabets finansielle stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af bl.a. vand, el og varme indgår ikke i huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges afskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

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

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		199.401	183.129
Eksterne omkostninger		-19.780	-123.676
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	-12.822
Bruttoresultat		179.621	59.453
Resultat af ordinær primær drift		179.621	59.453
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-817	-24.402
Ordinært resultat før skat		178.804	22.229
Skat af årets resultat	2	-39.337	-4.890
Årets resultat		139.467	17.339
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		139.467	17.339
I alt		139.467	17.339

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		1.500.000	1.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	1.500.000	1.500.000
Anlægsaktiver i alt		1.500.000	1.500.000
Tilgodehavende skat		0	6.889
Andre tilgodehavender		12.096	96
Tilgodehavender i alt		12.096	6.985
Likvide beholdninger		249.306	123.233
Omsætningsaktiver i alt		261.402	130.218
Aktiver i alt		1.761.402	1.630.218

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		1.300.370	1.160.903
Egenkapital i alt		1.600.370	1.460.903
Hensættelse til udskudt skat	4	88.786	77.006
Hensatte forpligtelser i alt		88.786	77.006
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Gæld til banker		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	81.844
Skyldig selskabsskat		27.557	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		44.689	10.465
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		72.246	92.309
Gældsforpligtelser i alt		72.246	92.309
Passiver i alt		1.761.402	1.630.218

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018
	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0
Gebyrer	0
Renteomkostninger i øvrigt	-817
I alt	-817

2. Skat af årets resultat

	2018
	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-27.557
Ændring af udskudt skat	-11.780
Regulering vedrørende tidligere år	0
I alt	-39.337

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.409.690
Tilgang	0
Kostpris ultimo	1.409.690
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018	90.310
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018	90.310
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.500.000

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende i Nykøbing Mors og er fuldt udlejet til to erhvervslejere.

Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 10,99%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,5, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 65 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og værdien af investeringsejendommen negativt med 65 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,5, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 72 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og værdien af investeringsejendommen positivt med 72 tkr.

4. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskelle kr.
Materielle anlægsaktiver	1.500.000	1.096.428	403.572
Udskudt skat, 22%			88.786

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der er ingen ansatte i selskabet.