

BRANDTS PALÆ ApS

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/01/2016

Martin Kibsgaard Jensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BRANDTS PALÆ ApS
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr: 35516522
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Handelsbanken
Aaboulevarden 11
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Brandts Palæ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

, den

Direktion

Martin Kibsgaard Jensen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Anpartsselskabets primære aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendomme beliggende Raadhustorvet 6A, 7900 Nykøbing M.

Usikkerhed ved indregning og måling

Anpartsselskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

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

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2015, er der anvendt et basis afkastkrav på 9,77%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 1.409.690 kr.

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 68.644 kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 68.644 kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,5, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 76.051 kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 76.051 kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

En stor del af butikslejemålet er blev omdannet til kontor, og udlejet på en for Lejer 12,5 års uopsigelig Lejekontrakt. Ifm. Lejers egen investering i lejemålet er der indrømmet Lejer en lejereduktion i de første 5 år.

Selskabets gæld - et realkreditlån - er i regnskabsåret omlagt fra 1-årig rentetilspasning med afdragsfrihed til fastforentet obligatonslån med afvikling over 20 år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde anpartsselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå anpartsselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser til som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendom måles efterfølgende 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 investeringsejendommen, 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 salgsomkostninger 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 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 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 fortages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. Efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Dette er en ændring i regnskabspraksis i forhold til tidligere år, hvor prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme blev indregnet til dagsværdi.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		333.960	162.122
Eksterne omkostninger		-262.564	-74.195
Bruttoresultat		71.396	87.927
Resultat af ordinær primær drift		71.396	87.927
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-810	0
Andre finansielle indtægter		0	810
Øvrige finansielle omkostninger		-31.859	-19.842
Ordinært resultat før skat		38.727	68.895
Skat af årets resultat	1	-28.840	0
Årets resultat		9.887	68.895
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.887	68.895
I alt		9.887	68.895

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		1.409.690	1.309.690
Materielle anlægsaktiver i alt	2	1.409.690	1.309.690
Anlægsaktiver i alt		1.409.690	1.309.690
Tilgodehavende skat		0	1.772
Andre tilgodehavender		25.964	23.594
Tilgodehavender i alt		25.964	25.366
Likvide beholdninger		74.722	84.529
Omsætningsaktiver i alt		100.686	109.895
Aktiver i alt		1.510.376	1.419.585

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		102.250	92.363
Egenkapital i alt	3	402.250	392.363
Hensættelse til udskudt skat	5	28.840	1.771
Hensatte forpligtelser i alt		28.840	1.771
Gæld til realkreditinstitutter		954.731	999.190
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	954.731	999.190
Gæld til realkreditinstitutter		39.030	0
Gæld til banker		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		85.525	26.261
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		124.555	26.261
Gældsforpligtelser i alt		1.079.286	1.025.451
Passiver i alt		1.510.376	1.419.585

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015
	kr.
Aktuel skat	-3.292
Ændring af udskudt skat	12.583
Ændring af udskudt skat pga. ændring i skattesats	-2.999
Regulering vedrørende tidligere år	22.548
	28.840

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	1.309.690
Tilgang	100.00
Kostpris ultimo	1.409.690
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.409.690

Investerings ejendommen er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Investerings ejendommen er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 9,77%.

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	300.000	92.362	392.362
Årets resultat		9.887	9.887
Egenkapital ultimo	300.000	102.250	402.250

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	993.761	39.030	787.829
	993.761	39.030	787.829

5. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	1.409.690	1.257.059	152.631
Underskudsfrømførsel			-21.542
			131.089
Udskudt skat, 22%			28.840

6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Anpartsselskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

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

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2015, er der anvendt et basis afkastkrav på 9,77%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 1.409.690 kr.

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 68.644 kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 68.644 kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,5, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 76.051 kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 76.051 kr.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er for selskabets gæld til Realkreditinstituttet stillet pantsikkerhed i selskabets ejendom. Der er herudover ikke stillet sikkerheder eller kautioner for selskabets gæld.