

# **BRANDTS PALÆ ApS**

Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**07/05/2018**

---

**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Handelsbanken  
Aaboulevarden 11  
8000 Aarhus C  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07/05/2018

## Direktion

Martin Kibsgaard Jensen  
Adm. direktør

# 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.

I forening med det øvrige medlem af Ejerlejlighedsforeningen er der i regnskabsåret foretaget renovering og maling af ejendommens facade.

Selskabets realkreditlån til Nykredit på ca. DKK 950.000,- blev indfriet medio 2017 og er erstattet med ansvarlig kapital tilført fra moderselskabet.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets 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. 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		183.129	59.360
Eksterne omkostninger .....		-123.676	-53.779
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>59.453</b>	<b>5.581</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>59.453</b>	<b>5.581</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	90.310
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-12.822	0
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-24.402	-43.602
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>22.229</b>	<b>52.289</b>
Skat af årets resultat .....	2	-4.890	-10.975
<b>Årets resultat .....</b>		<b>17.339</b>	<b>41.314</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		17.339	41.314
<b>I alt .....</b>		<b>17.339</b>	<b>41.314</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		1.500.000	1.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>
Tilgodehavende skat .....		6.889	20.144
Andre tilgodehavender .....		96	36.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.985</b>	<b>56.144</b>
Likvide beholdninger .....		123.233	40.764
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>130.218</b>	<b>96.908</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.630.218</b>	<b>1.596.908</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		300.000	300.000
Overført resultat .....		1.160.903	143.564
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.460.903</b>	<b>443.564</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4	77.006	65.227
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>77.006</b>	<b>65.227</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	954.731
Gæld til banker .....		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		81.844	98.065
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		10.465	35.321
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>92.309</b>	<b>1.088.117</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>92.309</b>	<b>1.088.117</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.630.218</b>	<b>1.596.908</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-3.923
Gebyrer	-950
Renteomkostninger i øvrigt	-19.529
<b>I alt</b>	<b>-24.402</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.889
Ændring af udskudt skat	-11.780
Regulering vedrørende tidligere år	0
<b>I alt</b>	<b>-4.890</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	1.409.690
Tilgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.409.690</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017	90.310
Årets værdireguleringer	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>90.310</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.500.000</b>

#### 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 11,32%, 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 63 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og værdien af investeringsejendommen negativt med 63 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,5, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 69 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og værdien af investeringsejendommen positivt med 69 tkr.

### 4. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskul kr.
Materielle anlægsaktiver	1.500.000	1.149.972	350.028
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>77.006</b>