

BRANDTS PALÆ ApS

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/03/2017

Martin Kibsgaard Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BRANDTS PALÆ ApS
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr: 35516522
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Handelsbanken
Aaboulevarden 11
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24/03/2017

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

Sidste del af ejendommen er i regnskabsåret blevet udlejet til delikatesseforretning, hvorefter ejendommen er fuldt udlejet til to erhvervslejere. Henholdsvis GF Forsikring samt Vild med Lækkerier.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen har efter regnskabsårets afslutning besluttet at indfri selskabets realkreditlån til Nykredit på ca. DKK 950.000,- Lånet indfries medio 2017 og erstattes med ansvarlig kapital tilført fra moderselskabet.

Der er herudover 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.

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.

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 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 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		59.360	333.960
Eksterne omkostninger		-53.779	-262.564
Bruttoresultat		5.581	71.396
Resultat af ordinær primær drift		5.581	71.396
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		90.310	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	-810
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-43.602	-31.859
Ordinært resultat før skat		52.289	38.727
Skat af årets resultat	2	-10.975	-28.840
Årets resultat		41.314	9.887
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		41.314	9.887
I alt		41.314	9.887

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		1.500.000	1.409.690
Materielle anlægsaktiver i alt	3	1.500.000	1.409.690
Anlægsaktiver i alt		1.500.000	1.409.690
Tilgodehavende skat		20.144	0
Andre tilgodehavender		36.000	25.964
Tilgodehavender i alt		56.144	25.964
Likvide beholdninger		40.764	74.722
Omsætningsaktiver i alt		96.908	100.686
Aktiver i alt		1.596.908	1.510.376

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		143.564	102.250
Egenkapital i alt		443.564	402.250
Hensættelse til udskudt skat	4	65.227	28.840
Hensatte forpligtelser i alt		65.227	28.840
Gæld til realkreditinstitutter		0	954.731
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	0	954.731
Gæld til realkreditinstitutter		954.731	39.030
Gæld til banker		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		98.065	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.321	85.525
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.088.117	124.555
Gældsforpligtelser i alt		1.088.117	1.079.286
Passiver i alt		1.596.908	1.510.376

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	300.000	102.250	402.250
Årets resultat		41.314	41.314
Egenkapital, ultimo	300.000	143.564	443.564

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016
	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.333
Renteomkostninger i øvrigt	40.269
I alt	<u>43.602</u>

2. Skat af årets resultat

	2016
	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	20.144
Ændring af udskudt skat	-31.648
Regulering vedrørende tidligere år	529
I alt	<u>-10.975</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.409.690
Tilgang	0
Kostpris ultimo	1.409.690
Årets værdireguleringer	90.310
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016	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 10,90%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens 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 66 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og værdien af investeringsejendommen negativt med 66 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	Skattemæssige værdier	Midlertidig forskel
	kr.	kr.	kr.
Materielle anlægsaktiver	1.500.000	1.203.516	296.484
Udskudt skat, 22%			65.227

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	954.731	954.731	0
	954.731	954.731	0

6. 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.