

# **Brdr. Raun IVS**

## **Årsrapport 2016**

**CVR: 36691247**

**01.01.2016 – 31.12.2016**

**DALVANGEN 15, 2700 BRØNSHØJ**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 16. maj 2017

---

Dirigent: Arne Bjørnshauge Raun



**Kolding Herreds  
Landbrugsforening**

**NIELS BOHRS VEJ 2 - 6000 KOLDING • +45 7634 1700 - WWW.KHL.DK**



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>8</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for:

Brdr. Raun IVS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 16.05.2017

## DIREKTION

\_\_\_\_\_  
Mads Bjørnshauge Raun

\_\_\_\_\_  
Arne Bjørnshauge Raun

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Brdr. Raun IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte virksomhed for regnskabsåret 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu. Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 16.05.2017

Kolding Herreds Landbrugsforening

CVR nr. 21111511

---

Karsten Klit

Registreret revisor

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Brdr. Raun IVS  
Dalvangen 15  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 36691247  
Stiftet: 07-03-15  
Hjemsted: 2700 Brønshøj

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

## **DIREKTION**

Mads Bjørnshauge Raun  
Arne Bjørnshauge Raun

## **REVISOR**

Kolding Herreds Landbrugsforening  
Niels Bohrs Vej 2  
6000 Kolding

## **PENGEINSTITUT**

Vestjysk Bank

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom eller andre aktiviteter i relation hertil.

## USÆDVANLIGE FORHOLD

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

## USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

I forbindelse med den løbende revurdering af scrapværdien, vurderer ledelsen, at boligmarkedet har udviklet og fortsat udvikler sig så positivt for området i København Ø, at scrapværdien kan forhøjes fra max. 20% til 50% for at give et mere retvisende billede af selskabets resultat og soliditet. Helt konkret begrundes ændringen med at det konstateres at salgspriserne på ejerlejligheder på Østerbro er steget med ca. 25 % de seneste to år. Det er derfor ledelsens vurdering at der er sket betydelig ændring i de forhold som lå til grund for den oprindelige fastsættelse af scrapværdien.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende. 2016 er selskabets første år uden ekstraordinære etablerings- og investeringsomkostninger. Der har været fuld udlejning af alle ejendomme, uden tomgang, og ingen større uforudsete omkostninger.

## BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for udgifter, fællesudgifter, ejendomsskat medgået udlejning i året.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

## FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris

Grunde og bygninger og inventar indregnes til kostpris, med fradrag for akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	0-50%

## TILGODEHAVENDER



# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

## UDBYTTE

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 acontoskatter.

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.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandør gæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# RESULTATOPGØRELSE

	2016	2015
NOTE	KR.	KR.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>499.183</b>	<b>170.350</b>
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-57.881	-24.373
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>441.302</b>	<b>145.977</b>
Finansielle indtægter	0	18.562
Finansielle omkostninger	-162.485	-279.746
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>278.817</b>	<b>-115.207</b>
Skat af årets resultat	-77.748	-3.478
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>201.069</b>	<b>-118.685</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	32.000	0
Overført resultat	169.069	-118.685
<b>Disponering i alt</b>	<b>201.069</b>	<b>-118.685</b>

# BALANCE

	2016	2015
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.638.866	5.696.747
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.638.866</b>	<b>5.696.747</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.638.866</b>	<b>5.696.747</b>
Tilgodehavende i tilknyttet virksomhed	670	670
<b>Tilgodehavende</b>	<b>670</b>	<b>670</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>670</b>	<b>670</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.639.536</b>	<b>5.697.417</b>

# BALANCE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	1	1
	Øvrige lovpligtige reserver	50.000	0
	Overført resultat	384	-118.685
	Foreslået udbytte	32.000	0
	<b>Egenkapital</b>	<b>82.385</b>	<b>-118.684</b>
	Realkreditinstitutter	4.269.551	4.316.568
1	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.269.551</b>	<b>4.316.568</b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	65.500	69.000
	Pengeinstitutter	390.362	717.495
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	420.812	411.511
	Selskabsskat	77.748	3.603
	Anden gæld	333.178	297.924
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.287.600</b>	<b>1.499.533</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.557.151</b>	<b>5.816.101</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>5.639.536</b>	<b>5.697.417</b>
2	<b>Eventualforpligtelser</b>		
3	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		

# NOTER

# NOTER

	2016	2015
	KR.	KR.
<b>1 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Realkreditinstitutter	-4.269.551	-4.316.568
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-4.269.551</b>	<b>-4.316.568</b>
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-3.892.765	-4.032.568

# NOTER

## 2 EVENTUALFORPLIGTELSER

Der er tinglyst vedtægter i Ejerforeningen Stadens Vænge 1-3 på ejendommen.

## 3 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikker for gæld i realkreditinstitutter, 4.335 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.594 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på i alt 900 tkr. der giver pant ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebrev på i alt 900 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

