

# P/S Broagervej, Sdr. Tranders

Søbyen 12, 4. th, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 37 26 52 41

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. oktober 2018

Dirigent:

  
.....



## Indhold

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018   | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter                                      | 11 |

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for P/S Broagervej, Sdr. Tranders for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

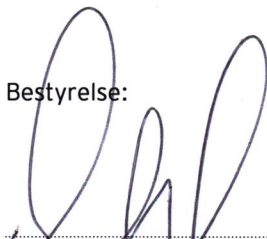
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 10. oktober 2018  
Direktion:



Lars Møller

Bestyrelse:



Morten Haugaard Dahl  
formand



Morten Møller



Rikke Højbjerg Dahl



Lars Møller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Broagervej, Sdr. Tranders

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Broagervej, Sdr. Tranders for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

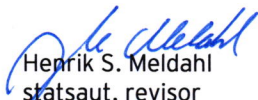
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 10. oktober 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Henrik S. Meldahl  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne28654

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn                 | P/S Broagervej, Sdr. Tranders                                                        |
| Adresse, postnr., by | Søbyen 12, 4. th, 8660 Skanderborg                                                   |
| CVR-nr.              | 37 26 52 41                                                                          |
| Stiftet              | 1. november 2015                                                                     |
| Hjemstedskommune     | Sønderborg                                                                           |
| Regnskabsår          | 1. juli 2017 - 30. juni 2018                                                         |
| Bestyrelse           | Morten Haugaard Dahl, formand<br>Morten Møller<br>Rikke Højbjerg Dahl<br>Lars Møller |
| Direktion            | Lars Møller                                                                          |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Lysholt Allé 10, 7100 Vejle        |

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens omsætning i 2017/18 udgør 2.467.168 kr. mod 887.608 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017/18 udviser et overskud på 2.670.003 kr. mod et overskud på 15.033.781 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 22.255.107 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Resultatopgørelse

| Note | kr.                                          | 2017/18   | 2016/17    |
|------|----------------------------------------------|-----------|------------|
|      | <b>Nettoomsætning</b>                        | 2.467.168 | 887.608    |
|      | Andre eksterne omkostninger                  | -278.770  | -157.063   |
|      | <b>Bruttoresultat</b>                        | 2.188.398 | 730.545    |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 738.562   | 14.513.416 |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | 2.926.960 | 15.243.961 |
|      | Finansielle omkostninger                     | -256.957  | -210.180   |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | 2.670.003 | 15.033.781 |
|      |                                              |           |            |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |           |            |
|      | Overført resultat                            | 2.670.003 | 15.033.781 |
|      |                                              | 2.670.003 | 15.033.781 |

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

| Note | kr.                                          | 2017/18    | 2016/17    |
|------|----------------------------------------------|------------|------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |            |            |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |            |            |
| 2    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |            |            |
|      | Grunde og bygninger                          | 50.000.000 | 49.300.000 |
|      |                                              | 50.000.000 | 49.300.000 |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | 50.000.000 | 49.300.000 |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |            |            |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |            |            |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.050.000  | 0          |
|      | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 3.050.000  | 0          |
|      | Andre tilgodehavender                        | 24.300     | 1.646.400  |
|      |                                              | 6.124.300  | 1.646.400  |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | 2.242.064  | 0          |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | 8.366.364  | 1.646.400  |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | 58.366.364 | 50.946.400 |

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

| Note | kr.                                    | 2017/18           | 2016/17           |
|------|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                        |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                     |                   |                   |
| 4    | Virksomhedskapital                     | 2.500.000         | 2.500.000         |
|      | Overkurs ved emission                  | 0                 | 0                 |
|      | Overført resultat                      | 19.755.107        | 17.085.104        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>               | <b>22.255.107</b> | <b>19.585.104</b> |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>              |                   |                   |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter         | 29.106.927        | 18.083.656        |
|      |                                        | <b>29.106.927</b> | <b>18.083.656</b> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter         | 25.351            | 0                 |
|      | Gæld til banker                        | 0                 | 4.957.092         |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder    | 241.895           | 240.695           |
|      | Anden gæld                             | 6.737.084         | 8.079.853         |
|      |                                        | <b>7.004.330</b>  | <b>13.277.640</b> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        | <b>36.111.257</b> | <b>31.361.296</b> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                  | <b>58.366.364</b> | <b>50.946.400</b> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                   | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Overført resultat | I alt             |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2016              | 2.500.000               | 2.500.000                | -448.677          | 4.551.323         |
| Overført via resultatdisponering      | 0                       | 0                        | 15.033.781        | 15.033.781        |
| Overført fra overkurs ved<br>emission | 0                       | -2.500.000               | 2.500.000         | 0                 |
| <b>Egenkapital 1. juli 2017</b>       | <b>2.500.000</b>        | <b>0</b>                 | <b>17.085.104</b> | <b>19.585.104</b> |
| Overført via resultatdisponering      | 0                       | 0                        | 2.670.003         | 2.670.003         |
| <b>Egenkapital 30. juni 2018</b>      | <b>2.500.000</b>        | <b>0</b>                 | <b>19.755.107</b> | <b>22.255.107</b> |

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Broagervej, Sdr. Tranders for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration samt omkostninger vedrørende lejemål som skatter, fællesomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter rentekomkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat

Der indregnes ikke skatter, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvor sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafsluttelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendomme/projekter under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelsen, og som vedrører opførelsesperioden.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrullet transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 2 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                        | Grunde og bygninger |
|--------------------------------------------|---------------------|
| Kostpris 1. juli 2017                      | 34.786.584          |
| Tilgange                                   | 28.938              |
| Afgange                                    | -67.500             |
| Kostpris 30. juni 2018                     | 34.748.022          |
| Opskrivninger 1. juli 2017                 | 14.513.416          |
| Årets værdireguleringer                    | 738.562             |
| Opskrivninger 30. juni 2018                | 15.251.978          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b> | <b>50.000.000</b>   |

#### 3 Investeringssejendomme

Investeringssejendommene består af 18 rækkehuse beliggende i Sdr. Tranders ved Aalborg

Investeringssejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) er værdiansat i henhold til mæglervurdering udarbejdet af uafhængig erhvervsejendomsmæglerfirma ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige pengestrømme. Dagsværdiregulering efter den afkastbaserede model foretages på baggrund af budgetterede lejeindtægter og -udgifter.

I værdiberegningen indgår følgende ikke-observerbare oplysninger:

Udlejningsprocent: 100 %

Afkastkrav: 4,2 %

| kr.                                      | 2017/18          | 2016/17          |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>4 Virksomhedskapital</b>              |                  |                  |
| Virksomhedskapitalen er fordelt således: |                  |                  |
| Aktier, 2.500.000 stk. a nom. 1,00 kr.   | 2.500.000        | 2.500.000        |
|                                          | <u>2.500.000</u> | <u>2.500.000</u> |

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

| kr.               | 2017/18          | 2016/17          | 2015/16          | 2014/15        |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Saldo primo       | 2.500.000        | 2.500.000        | 623.187          | 623.187        |
| Kapitalforhøjelse | 0                | 0                | 1.876.813        | 0              |
|                   | <u>2.500.000</u> | <u>2.500.000</u> | <u>2.500.000</u> | <u>623.187</u> |

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 29.187 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 6 Sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom med bogført værdi på 50.000 t.kr. er tinglyst realkreditpantebreve 29.336 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Nykredit.