

I/S Brædstrup

Rådhusgade 2, 2 sal
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

31/05/2016

Michael Brixhuus
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

I/S Brædstrup
Rådhusgade 2, 2 sal
8700 Horsens

CVR-nr: 26593158
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dusager 16
8200 Aarhus N
DK Danmark
CVR-nr: 32895468
P-enhed: 1016293799

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for I/S Brædstrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisen billede af interessensskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17/05/2016

Direktion

Michael Brixhuus

Den uafhængige revisors erklæringer

Til Interessenterne i I/S Brædstrup

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Brædstrup for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 side 7 - 16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for interessentskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af interessentskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 6, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendomme og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Århus, 17/05/2016

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor
Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 32895468

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Interessentskabets formål er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 6 AS, Brædstrup By, Rind, beliggende Stationspladsen 17, 8740 Brædstrup.

Udvikling i regnskabsåret

Interessentskabets resultat på DKK 954.015 er i overensstemmelse med forventningerne.

Kapitalindestående pr. 31.12.2015 udgør ialt DKK 3.009.517

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Interessentskabets investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor med en rente på 7,50%.

Der henvises til note 6 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Renterisici

Interessentskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb faldet fra 5.752 t.dkk til 5.410 t.dkk.

En stigning på ét procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i interessentskabets årlige renteomkostning før skat på ca. 54.t.kr.

Fremtidsudsigter

Det er ledelsens opfattelse, at ejendomsværdien optaget i regnskabet er et udtryk for markedsniveauet.

Resultatdisponering

Årets resultat på DKK 954.015 foreslås overført til næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapportens oplysninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Regnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse A.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå interessentskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelse

Nettoomsærlning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Netto omsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder løbende driftsomkostninger på ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger. Regulering af gæld til realkreditinstitutter m.v. til dagsværdi indregnes løbende som finansiell indtægt eller omkostning.

Skattemæssige forhold

Det skattemæssige resultat af interessentskabet indgår i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold. Aktuelle og udskudte skatteaktiver og -forpligtelser indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen.

for interssentskabet, da disse skatter påhviler indehaverne personligt.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Renter og øvrige låneomkostninger i opgørelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af den forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelserne til finansiering af investerings ejendommene måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	1.220.060	817.400
Ejendomsomkostninger	2	-88.681	-65.525
Administrationsomkostninger	3	-73.117	-50.889
Bruttoresultat		1.058.262	700.986
Resultat af ordinær primær drift		1.058.262	700.986
Andre finansielle indtægter	4	276	681
Øvrige finansielle omkostninger	5	-104.523	-167.391
Ordinært resultat før skat		954.015	534.276
Årets resultat		954.015	534.276

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		8.700.000	8.200.000
Materielle aktiver i alt	6	8.700.000	8.200.000
Langfristede aktiver i alt		8.700.000	8.200.000
Andre tilgodehavender	7	0	14.459
Periodeafgrænsningsposter		3.000	3.000
Tilgodehavender i alt		3.000	17.459
Likvide beholdninger		267.664	363.768
Kortfristede aktiver i alt		270.664	363.768
Aktiver i alt		8.970.664	8.581.227

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	8	1.173.654	1.931.598
Overført resultat		1.834.863	207.363
Egenkapital i alt		3.008.517	2.138.961
Gæld til realkreditinstitutter		5.214.288	5.706.250
Deposita		180.474	179.862
Langfristede forpligtelser i alt	9	5.394.762	5.886.112
Gæld til realkreditinstitutter		463.380	459.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.000	12.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	10	77.005	84.250
Kortfristede forpligtelser i alt		567.385	556.154
Forpligtelser i alt		5.962.147	6.442.266
Passiver i alt		8.970.664	8.581.227

Noter

1. Nettoomsætning

1. Indtægter ialt	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Husleje, erhverv momspligtig	720.060	717.400
Regulering af investeringsejendom til dagsværdi	500.000	100.000
Ialt	1.220.060	817.400

2. Ejendomsomkostninger

2. Ejendomsomkostninger	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Ejendomsskat m.m.	7.819	7.819
Forsikringer	9.558	9.472
Vedligeholdelse og reparationer	71.304	48.234
Ialt	88.681	65.525

3. Administrationsomkostninger

3. Øvrige kapacitetsomkostninger	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Generalforsamling og øvrige møder	6.970	5.370
Kilometergodtgørelse	2.271	2.298
Porto og gebyrer	3.624	3.373
Ejendomsmæglerhonorar	5.000	0
Honorar administration og regnskabsmæssig assistance	27.852	27.648
Øvrig regnskabsmæssig assistance	15.000	0
Revision	12.400	12.200
Ialt	73.117	50.889

4. Andre finansielle indtægter

4. Finansielle indtægter og lignende indtægter

	31.12.15	31.12.14
	kr.	kr.
Renteindtægter	276	681
Ialt	276	681

5. Øvrige finansielle omkostninger

5. Finansielle omkostninger og lignende omkostninger

Renteomkostninger

	31.12.15	31.12.14
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	113.105	129.234
Låneomkostninger	0	3.320
Kursregulering	-28.582	34837
Ialt	104.523	167.391

6. Materielle aktiver i alt

6. Ejendomme

	31.12.15	31.12.14
	kr.	kr.
Anskaffelsessum 1. januar	9.576.194	9.576.194
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	9.576.194	9.576.194

	31.12.15	31.12.14
	kr.	kr.
Værdiregulering primo	-1.376.194	-1.476.194
Årets værdiregulering	500.000	100.000
Værdiregulering ultimo	-876.194	-1.376.194

	31.12.15	31.12.14
	kr.	kr.
Bogført værdi	8.700.000	8.200.000

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles på balancedagen til dagsværdi beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast.

Ved opgørelsen af de fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. De skønnede driftsomkostninger er medtaget i henhold til ejendommens budgetter, der hidtil har passeret med de aktuelle driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 7,5%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Udviklingen i ejendommens værdi, årets resultat og egenkapital, i de seneste 3 regnskabsår kan opgøres således:

	2015	2014	2013
Rente	7,50%	8,00%	8,00%
T. dkk.			
Værdi af ejendom	8.700	8.200	8.100
Årets resultat	954	2.139	2.114
Egenkapital	3.009	2.139	2.114

Det er ledelsens vurdering, at en forrentningsprocent på 7,50 er det aktuelle markedsniveau. En ændring i ledelsen skøn over forrentningskravet vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

Rente	7,00%	7,50%	8,00%
Værdi af ejendom	9.400	8.700	8.200

7. Andre tilgodehavender

7. Tilgodehavende ved investorer

	31.12.15	31.12.14
	kr.	kr.
Mellemregning med interessenter 1. januar	14.459	-26.594
Opkrævet a contoindskud	0	0
Tidligere års regulering tilbageført	-14.459	26.381
Årets indbetaling	0	213
Årets regulering	0	14.459
Ialt	0	14.459

Som specificeres således:

	31.12.15	31.12.14
	kr.	kr.
Regulering 2014	0	14.459
Regulering 2015	0	0
Ialt	0	14.459

8. Registreret kapital mv.

8. Kapitalkonto

	31.12.15	31.12.15
	kr.	kr.
Saldo 1. januar	1.931.598	2.440.758
Udbetaling til investorer	-70.000	-550.000
Regulering 2014	-14.459	26.381
Overført fra overført resultat	-673.485	0
Udbetalt til investorer	-1.173.654	0
Indskudt af nye investorer	1.173.654	0
Årets regulering	0	14.459
Kapitalkonto 31.december	1.173.654	1.931.598

9. Langfristede forpligtelser i alt

9. Prioritetsgæld	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
DLR Kredit, opr. 6.613.000	5.671.413	6.131.317
Kursregulering	6.255	34.837
Ialt	5.677.668	6.166.154

10. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

10. Skyldig moms

	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Skyldig moms primo	84.250	84.068
Udgående afgift	180.168	179.520
Indgående afgift	-30.670	-23.258
Afregnet i året	-156.743	-156.080
Saldo pr. 31.12.	77.005	84.250

11. Oplysning om eventualforpligtelser

11. Langfristede gældsforpligtelser

	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet	3.318.000	3.796.449

12. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til finansieringsinstitutter på t.dkk. 5.577 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.dkk. 8.700