

BRAMSNÆS EJENDOM ApS

Kirkevej 9
4070 Kirke Hyllinge

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/06/2017

Jens Otto Olsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BRAMSNÆS EJENDOM ApS
Kirkevej 9
4070 Kirke Hyllinge

CVR-nr: 25870115
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Sparekassen Sjælland

Revisor REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
Kalundborgvej 60
4300 Holbæk
DK Danmark
CVR-nr: 19720705
P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2016 for Bramsnæs Ejendom ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Hyllinge, den 24/05/2017

Direktion

Jens Otto Olsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Bramsnæs Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bramsnæs Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Holbæk, 24/05/2017

Britt Steen

statsautoriseret revisor

REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB

CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Virksomhedens aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets underskud i 2016 skyldes nedskrivning på investeringsejendom og ejendomsprojekt. Der arbejdes på at sælge ejendom og ejendomsprojekt i 2017.

Selskabets fortsatte drift er stadig afhængig af fremmedfinansiering. Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at finansiering fortsætter, dog er der ikke tilkendegivet, hvor længe aftalen løber. Der kan på denne baggrund være usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen vil fortsætte, som minimum de følgende 12 måneder og indtil ejendom og ejendomsprojekt er solgt. Regnskabet er på denne baggrund aflagt efter going concern principper.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld vedrørende investeringsejendom

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendom nu indregnes til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen ultimo 2016 eller resultatet for 2016. Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstal er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 og 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt forbrugsudgifter, ejendomsskatter og forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke pålægges lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrende egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten ”Værdireguleringer”.

Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje mv. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Handelsejendom

Handelsejendom omfatter investeringsejendom, som er sat til salg.

Handelsejendom behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger og indregnes i balancen til kostpris. Der foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere. Nettorealiseringsværdien opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg med fradrag af salgsomkostninger.

Investering i ejendomsprojekt

Investering i ejendomsprojekt behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger og indregnes i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt byggeomkostninger. Der indregnes ikke renter. Der foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere. Nettorealiseringsværdien opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg med fradrag af salgsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld og anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		194.398	141.361
Personaleomkostninger	1	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		-121.210	0
Resultat af ordinær primær drift		73.188	141.361
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-27.619	1.224
Andre finansielle omkostninger		-162.611	-46.306
Ordinært resultat før skat		-117.042	96.279
Skat af årets resultat	2	-7.854	-19.834
Årets resultat		-124.896	76.445
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-124.896	76.445
I alt		-124.896	76.445

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		0	2.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	0	2.500.000
Anlægsaktiver i alt		0	2.500.000
Fremstillede varer og handelsvarer		3.165.000	900.000
Varebeholdninger i alt		3.165.000	900.000
Andre tilgodehavender		1.278	0
Tilgodehavender i alt		1.278	0
Likvide beholdninger		0	6.900
Omsætningsaktiver i alt		3.166.278	906.900
Aktiver i alt		3.166.278	3.406.900

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		-1.032.382	-907.486
Egenkapital i alt		-782.382	-657.486
Gæld til realkreditinstitutter		1.167.873	1.258.365
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.167.873	1.258.365
Gæld til realkreditinstitutter		90.000	88.000
Gæld til banker		2.179.060	2.202.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.596	178.328
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		170.804	147.554
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		162.327	189.802
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.780.787	2.806.021
Gældsforpligtelser i alt		3.948.660	4.064.386
Passiver i alt		3.166.278	3.406.900

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.854	19.834
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>7.854</u>	<u>19.834</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	3.050.620
Tilgang	0
Afgang	-87.381
Afgang, overført til handelsejendom	-2.963.239
Kostpris ultimo	0
Værdiregulering primo	-550.620
Årets værdiregulering	-27.619
Afgang, overført til handelsejendom	578.239
Værdiregulering ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Afkastkrav -

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 806 efter mere end 5 år.

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets underskud i 2016 skyldes nedskrivning på investeringsejendom og ejendomsprojekt. Der arbejdes på at sælge ejendom og ejendomsprojekt i 2017. Selskabets fortsatte drift er stadig afhængig af fremmedfinansiering. Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at finansiering fortsætter, dog er der ikke tilkendegivet, hvor længe aftalen løber. Der kan på denne baggrund være usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen vil fortsætte, som minimum de følgende 12 måneder og indtil ejendom og ejendomsprojekt er solgt. Regnskabet er på denne baggrund aflagt efter going concern principper.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på tkr. 1.258 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 2.385.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret ejerpantebreve på nom tkr. 2.730 med pant i ejendom og ejendomsprojekt.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør tkr. 3.165.