

# **BRAMSNÆS EJENDOM ApS**

Kirkevej 9  
4070 Kirke Hyllinge

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2016**

---

**Jens Otto Olsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** BRAMSNÆS EJENDOM ApS  
Kirkevej 9  
4070 Kirke Hyllinge

CVR-nr: 25870115  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Hyllinge, den 24/05/2016

**Direktion**

Jens Otto Olsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Bramsnæs Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bramsnæs Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 Etiske 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, 24/05/2016

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 tilfredsstillende.

Selskabet har på trods af årets overskud fortsat negativ egenkapital. Den negative egenkapital er opstået i forbindelse med væsentlige nedskrivninger på selskabets ejendom og ejendomsprojekt i 2012. Årets overskud indikerer, at selskabets drift er forbedret, men 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 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. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 anskaffelsessummen 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 anskaffelsessum 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.

### **Investering i ejendomsprojekt**

Investering i ejendomsprojekt indregnes i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt byggeomkostninger. Der indregnes ikke renter. Der foretages nedskrivning til nettorealisation sværdi, såfremt denne er lavere. Nettorealisation sværdien 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 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. 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 nettorealisation sværdi.



**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdireguleringer".

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>141.361</b>	<b>177.832</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>141.361</b>	<b>177.832</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		1.224	0
Andre finansielle omkostninger .....		-46.306	-45.330
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>96.279</b>	<b>132.502</b>
Skat af årets resultat .....	2	-19.834	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>76.445</b>	<b>132.502</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		76.445	132.502
<b>I alt</b> .....		<b>76.445</b>	<b>132.502</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		2.500.000	2.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.500.000</b>	<b>2.400.000</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		900.000	900.000
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>900.000</b>	<b>900.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	5.161
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>5.161</b>
Likvide beholdninger .....		6.900	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>906.900</b>	<b>905.161</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.406.900</b>	<b>3.305.161</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		250.000	250.000
Overført resultat .....		-907.486	-983.931
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-657.486</b>	<b>-733.931</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.258.365	1.344.943
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.258.365</b>	<b>1.344.943</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		88.000	88.000
Gæld til banker .....		2.202.337	2.290.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		178.328	46.305
Skyldig selskabsskat .....		19.834	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		127.720	95.024
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		189.802	174.291
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.806.021</b>	<b>2.694.149</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.064.386</b>	<b>4.039.092</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.406.900</b>	<b>3.305.161</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	250.000	-983.931	-733.931
Betalt udbytte .....	0	0	0
Årets resultat .....	0	76.445	76.445
Egenkapital, ultimo .....	250.000	-907.486	-657.486

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

## 2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.834	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>19.834</u>	<u>0</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	<u>2.951.844</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.951.844</u></b>
Værdiregulering primo	-551.844
Årets værdiregulering	1224
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b><u>-550.620</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.500.000</u></b>

Afkastkrav 6-7%

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 906 efter mere end 5 år.

## 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

### Kapitalberedskab og going concern

Selskabets har på trods af årets overskud fortsat negativ egenkapital. Den negative egenkapital er opstået i forbindelse med væsentlige nedskrivninger på selskabets ejendom og ejendomsprojekt i 2012. Årets overskud indikerer, at selskabets drift er forbedret, men selskabets fortsatte drift er stadig afhængig af fremmedfinansiering. Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at finansiering fortsætter på uændrede vilkår, 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 uændret, som minimum de følgende 12 måneder, og regnskabet er på denne baggrund aflagt efter going concern principper.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på tkr. 1.346 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 2.500.

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. 3.400.