

Brandt Ejendomme ApS

Lundevej 7

5540 Ullerslev

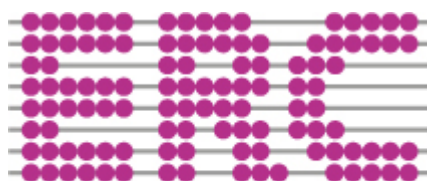
CVR-nr. 27317340

Årsrapport for 2017 Ekstern

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. juni 2018

Niels Brandt
Dirigent



ERC Revision

Brandt Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering.....	6
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Brandt Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Brandt Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 19. juni 2018

Direktion

Niels Brandt
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Brandt Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brandt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling, 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.
- * 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Brandt Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Selskabet har tabt kapitalen. Ledelsen har ikke overholdt sin handlepligt herfor indenfor 6 måneder. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Vissenbjerg, den 19. juni 2018

ERC Revision

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34205078

Helle Østergaard
Registreret revisor
mne16306

Brandt Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Brandt Ejendomme ApS Lundevej 7 5540 Ullerslev
CVR-nr.	27317340
Stiftelsesdato	1. januar 2003
Hjemsted	Nyborg
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Niels Brandt, Direktør
Revisor	ERC Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Damsbovej 11 5492 Vissenbjerg CVR-nr.: 34205078

Brandt Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er sket ændring i virksomhedens drift ved ansættelse af direktør med løn, hvor ledelsen tidligere har været ulønnet. Ejendommen Lundevej 3 er fortsat under indretning, og er således ubeboet på balancedagen.

Brandt Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Brandt Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende ejendomme indregnes i resultatopgørelsen for perioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, bil, salg samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner, omkostninger til social sikring samt andre personaleudgifter.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-21 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Brandt Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende tilknyttede virksomheder, øvrige renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst, årets regulering af udskudt skat samt nedskrivning af skatteaktiv med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontant kasse samt indestående i danske og udenlandske pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån måles til nominel værdi. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Brandt Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-255.181	-338.398
Personaleomkostninger	1	-486.830	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-109.358	-87.874
Andre driftsomkostninger		0	-592.555
Driftsresultat		-851.369	-1.018.827
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.101	0
Andre finansielle indtægter		60.190	0
Finansielle omkostninger	2	-151.985	-182.614
Resultat før skat		-941.063	-1.201.441
Skat af årets resultat		-18.000	56.567
Årets resultat		-959.063	-1.144.874
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reservefond		-2.496	0
Overført resultat		-956.567	-1.144.874
Resultatdisponering		-959.063	-1.144.874

Brandt Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	8.982.556	7.683.828
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		140.885	141.602
Materielle anlægsaktiver		9.123.441	7.825.430
Anlægsaktiver		9.123.441	7.825.430
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		422.418	0
Udskudte skatteaktiver		0	18.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	314.744
Andre tilgodehavender		27.500	9.844
Periodeafgrænsningsposter		1.466	0
Tilgodehavender		451.384	342.588
Likvide beholdninger		13.881	3.317.266
Omsætningsaktiver		465.265	3.659.854
Aktiver		9.588.706	11.485.284

Brandt Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Reserve for opskrivninger		237.120	239.616
Overført resultat		-1.136.704	-180.137
Egenkapital	4	-649.584	309.479
Gæld til kreditinstitutter		487.413	585.548
Langfristede gældsforpligtelser	5	487.413	585.548
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		98.134	2.894.666
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.946
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.502.327	7.570.461
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		81.611	69.155
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		22.000	0
Deposita		46.805	46.029
Kortfristede gældsforpligtelser		9.750.877	10.590.257
Gældsforpligtelser		10.238.290	11.175.805
Passiver		9.588.706	11.485.284
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Brandt Ejendomme ApS

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	471.081	0
Andre omkostninger til social sikring	3.447	0
Andre personaleomkostninger	12.302	0
	486.830	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	81.866	121.601
Andre finansielle omkostninger	70.119	61.013
	151.985	182.614
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.789.195	8.133.980
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.368.869	3.850.000
Afgang i årets løb	0	-4.194.785
Kostpris ultimo	9.158.064	7.789.195
Opskrivninger primo	320.000	320.000
Opskrivninger ultimo	320.000	320.000
Af- og nedskrivninger primo	-425.367	-380.275
Årets afskrivninger	-70.141	-45.092
Af- og nedskrivninger ultimo	-495.508	-425.367
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.982.556	7.683.828
Nettoværdi af foretagne opskrivninger	304.000	307.200
Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger, hvis opskrivning ikke var foretaget	8.678.556	7.376.628

Noter

2017

2016

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Reserve for opskrivninger	I alt
Egenkapital primo	250.000	-180.137	239.616	309.479
Forslag til årets resultatdisponering	0	-956.567	-2.496	-959.063
	250.000	-1.136.704	237.120	-649.584

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	97.019
	97.019

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Impala Management Corporation A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, kr. 585.547 er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på kr. 2.792.236.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og ejerforening, er indlagt pantebreve kr. 1.027.000 med pant grunde og bygninger med en bogført værdi på kr. 779.000.