

Revisionsfirmaet Claus Witt  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Winghouse Ørestads Boulevard 73  
2300 København S

REVISIONSFIRMAET  
CLAUS WITT

revisor@clauswitt.dk  
tlf.: 88 96 95 70  
www.clauswitt.dk

# **Braaten & Pedersen ApS**

**Allerødvej 30**

**3450 Allerød**

**CVR-nr. 28 15 77 11**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 01/04 2016

---

Mogens V. Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Braaten & Pedersen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 1. april 2016

### Direktion

Mogens V. Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Braaten & Pedersen ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Braaten & Pedersen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vor 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 1. april 2016

#### Revisionsfirmaet Claus Witt

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 34 31 38 49

Claus Witt  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Braaten & Pedersen ApS  
Allerødvej 30  
3450 Allerød

CVR-nr.: 28 15 77 11  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. november 2004  
Hjemsted: Allerød

### Direktion

Mogens V. Pedersen

### Revision

Revisionsfirmaet Claus Witt  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Winghouse Ørestads Boulevard 73  
2300 København S

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 1. april 2016.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i og udvikle indkøbscentre i Danmark og i udlandet samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 2.492.826, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.194.129.

Moderselskabet har ydet et koncerntilskud på 3.000 tkr. med henblik på reetablering af egenkapitalen. Tilskuddet er indregnet direkte på egenkapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Braaten & Pedersen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af eksterne konsulenthonorarer, projektomkostninger og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter vederlag for udvikling af projekter, og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen fra salg af ejendomsprojekter indregnes i det år, hvori ejendommen overtages, således at risikoen er overgået til køber.

### Konsulentonorar og projektkostninger

Konsulentonorar og projektkostninger indeholder det forbrug, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, nedskrivninger af finansielle fordringer og tab ved salg af anparter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele i datterselskab indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Edb-udstyr	3	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger net-torealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-197.834</b>	<b>183.487</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-2.157.239</u>	<u>-2.142.657</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-2.355.073</b>	<b>-1.959.170</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-50.250</u>	<u>21.838</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.405.323</b>	<b>-1.937.332</b>
Finansielle indtægter	2	117.127	17.728
Finansielle omkostninger	3	<u>-911.298</u>	<u>-802.950</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.199.494</b>	<b>-2.722.554</b>
Skat af årets resultat	4	<u>706.668</u>	<u>627.062</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.492.826</u></b>	<b><u>-2.095.492</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-2.492.826</u>	<u>-2.095.492</u>
		<b><u>-2.492.826</u></b>	<b><u>-2.095.492</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Edb-udstyr		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		420.747	116.997
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>420.747</u>	<u>116.997</u>
Kapitalandele i datterselskab	6	25.015.000	25.015.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>25.015.000</u>	<u>25.015.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>25.435.747</u>	<u>25.131.997</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		505.275	290.371
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.155	1.216.289
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		944.897	89.705
Andre tilgodehavender		5.117.127	0
Udskudt skatteaktiv	8	584.699	822.928
Periodeafgrænsningsposter		3.137	78.566
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.165.290</u>	<u>2.497.859</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>213.916</u>	<u>1.543.164</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>7.379.206</u>	<u>4.041.023</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>32.814.953</u>	<u>29.173.020</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.069.129	561.954
<b>Egenkapital</b>	7	<u><b>1.194.129</b></u>	<u><b>686.954</b></u>
Gældsbrev		10.715.656	10.416.712
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<u><b>10.715.656</b></u>	<u><b>10.416.712</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.465	168.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.263.735	16.992.083
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.558	11.721
Anden gæld		530.410	897.049
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>20.905.168</b></u>	<u><b>18.069.354</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>31.620.824</b></u>	<u><b>28.486.066</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>32.814.953</b></u>	<u><b>29.173.020</b></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	10		
Ejerforhold	11		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.787.152	1.751.582
Pensioner	291.810	294.486
Andre omkostninger til social sikring	<u>78.277</u>	<u>96.589</u>
	<b><u>2.157.239</u></b>	<b><u>2.142.657</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	16.500
Renter, bank m.v.	117.127	545
Andre reguleringer af finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>683</u>
	<b><u>117.127</u></b>	<b><u>17.728</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	596.142	380.000
Renter, selskabsskat	7.084	133
Gebyr	9.128	10.771
Renter, lånekreditorer	<u>298.944</u>	<u>412.046</u>
	<b><u>911.298</u></b>	<b><u>802.950</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-944.897	-89.705
Årets udskudte skat	<u>238.229</u>	<u>-537.357</u>
	<b><u>-706.668</u></b>	<b><u>-627.062</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Edb-udstyr</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	130.218	996.371
Tilgang i årets løb	0	459.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-390.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>130.218</u>	<u>1.065.371</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	130.218	879.374
Årets afskrivninger	0	38.250
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-273.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>130.218</u>	<u>644.624</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>420.747</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>6 Kapitalandele i datterselskab</b>		
Kostpris 1. januar 2015	0	0
Tilgang i årets løb	<u>25.015.000</u>	<u>25.015.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>25.015.000</u>	<u>25.015.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>25.015.000</u></u></b>	<b><u><u>25.015.000</u></u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Braaten & Pedersen Borgen ApS	Allerød	100%	24.313.799	-683.125

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	561.955	686.955
Årets resultat	0	-2.492.826	-2.492.826
Tilskud fra koncern	0	3.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>1.069.129</b>	<b>1.194.129</b>

Anpartskapitalen består af 1.250 anparter a nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 år.

### 8 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	-9.163	27.403
Skattemæssigt underskud	-575.536	-850.331
Overført til udskudt skatteaktiv	584.699	822.928
	<b>0</b>	<b>0</b>

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats i 2016.

#### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	584.699	822.928
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>584.699</b>	<b>822.928</b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gældsbev	10.416.712	10.715.656	0	10.416.712
	<b>10.416.712</b>	<b>10.715.656</b>	<b>0</b>	<b>10.416.712</b>

### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Straight Horse ApS. De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk og ubegrænset for forfaldne, ikke betalte danske selskabsskatter og danske kildeskatter på udbytter, renter og royalties. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningsperioden udgør 0 tkr. pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabet hæfter for et højere beløb.

### 11 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende samtlige anparter:

Straight Horse ApS (ultimativt moderselskab)  
Allerødvej 30  
3450 Allerød