

Braae Ejendomme ApS
Østervang 8, 7480 Vildbjerg

CVR-nr. 30 70 92 17

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2017.

Jesper Braae
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Braae Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 19. juni 2017

Direktion

Peter Braae

Jesper Braae

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Braae Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Braae Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 19. juni 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Braae Ejendomme ApS Østervang 8 7480 Vildbjerg |
| | CVR-nr.: 30 70 92 17 |
| | Stiftet: 29. juni 2007 |
| | Hjemsted: Vildbjerg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Peter Braae Jesper Braae |
| Revisor | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 108.914 kr. mod 57.601 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -969.624 kr. mod -83.083 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er negativ påvirket af nedskrivning af ejendom til handelspris i 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Braae Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

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

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

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år |

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Braae Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 108.914 | 57.601 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -77.277 | -85.277 |
| Andre driftsomkostninger | -929.843 | 0 |
| Driftsresultat | -898.206 | -27.676 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -80.018 | -77.307 |
| Resultat før skat | -978.224 | -104.983 |
| 1 Skat af årets resultat | 8.600 | 21.900 |
| Årets resultat | -969.624 | -83.083 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -969.624 | -83.083 |
| Disponeret i alt | -969.624 | -83.083 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 3.404.271 | 4.411.391 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3.404.271 | 4.411.391 |
| Anlægsaktiver i alt | 3.404.271 | 4.411.391 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 22.887 |
| Tilgodehavender i alt | 0 | 22.887 |
| Omsætningsaktiver i alt | 0 | 22.887 |
| Aktiver i alt | 3.404.271 | 4.434.278 |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 4 | Overført resultat | 785.866 | 1.755.490 |
| | Egenkapital i alt | <u>910.866</u> | <u>1.880.490</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 60.000 | 68.600 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>60.000</u> | <u>68.600</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 5 | Gæld til realkreditinstitutter | 1.846.674 | 1.945.220 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.846.674</u> | <u>1.945.220</u> |
| | Gældsforpligtelser | 98.546 | 87.632 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 39.177 | 31.277 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 78.864 | 83.864 |
| | Selskabsskat | 27.770 | 18.341 |
| | Anden gæld | 342.374 | 318.854 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>586.731</u> | <u>539.968</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.433.405</u> | <u>2.485.188</u> |
| | Passiver i alt | <u>3.404.271</u> | <u>4.434.278</u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------------------|--|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -8.600 | -21.900 |
| | -8.600 | -21.900 |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. januar | 4.846.855 | 74.146 |
| Kostpris 31. december | 4.846.855 | 74.146 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | 435.464 | 74.146 |
| Årets afskrivninger | 77.277 | 0 |
| Årets nedskrivninger | 929.843 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | 1.442.584 | 74.146 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 3.404.271 | 0 |
| | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | 125.000 | 125.000 |
| | 125.000 | 125.000 |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 1.755.490 | -161.427 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -969.624 | -83.083 |
| Koncerntilskud | 0 | 2.000.000 |
| | 785.866 | 1.755.490 |

Noter

| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 5. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 1.945.220 | 2.032.852 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-98.546</u> | <u>-87.632</u> |
| | <u>1.846.674</u> | <u>1.945.220</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>1.449.640</u> | <u>1.553.913</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.945 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.404 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.950 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for maks. 1,1 mio. kr. for tilknyttede virksomheders banklån. Kautionen er ikke aktuel.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J.P. Braae Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.