

**Birthe Brandt Ejendomme ApS**  
**c/o Birthe Brandt**  
**Holme Parkvej 413**  
**8270 Højbjerg**

**CVR-nummer 30714040**

**Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den <sup>31</sup>/1 2018



**Birthe Brandt**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

Birthe Brandt Ejendomme ApS  
c/o Birthe Brandt

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Birthe Brandt Ejendomme ApS  
Holme Parkvej 413  
8270 Højbjerg

Hjemstedskommune:                      Århus  
CVR-nummer:                                30714040  
Regnskabsperiode:                        1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Birthe Brandt

### Pengeinstitut

Vestjysk Bank

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Birthe Brandt Ejendomme ApS.

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

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 23. januar 2018

Direktionen:



Birthe Brandt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Birthe Brandt Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Birthe Brandt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 23. januar 2018

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671



Morten Olsen

Registreret revisor

MNE-nr. mne4300

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

| Note                                     | Resultatopgørelse                            | 2017<br>DKK    | 2016<br>1.000 DKK |
|--|--|----------------|-------------------|
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                |                   |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>236.856</b> | <b>732</b>        |
| 1  | Personaleomkostninger                        | -40.000        | -25               |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0              | 328               |
|  | Andre driftsomkostninger                     | 0              | -969              |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>196.856</b> | <b>66</b>         |
| 2  | Finansielle indtægter                        | 202.102        | 0                 |
| 3  | Finansielle omkostninger                     | -387.420       | -535              |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>11.538</b>  | <b>-469</b>       |
| 4  | Skat af årets resultat                       | -2.106         | 93                |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>9.432</b>   | <b>-375</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                |                   |
|  | Overført resultat                            | 9.432          | -375              |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>9.432</b>   | <b>-375</b>       |

| Note                            | Balance  | 2017<br>DKK      | 2016<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |  |                  |                   |
|                                 | Investeringsejendomme                            | 6.000.000        | 6.000             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  | <b>6.000.000</b> | <b>6.000</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>6.000.000</b> | <b>6.000</b>      |
|                                 | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 6.380            | 0                 |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                           | <b>6.380</b>     | <b>0</b>          |
|                                 | Andre værdipapirer og kapitalandele              | 451              | 0                 |
|                                 | <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>             | <b>451</b>       | <b>0</b>          |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                      | <b>255.978</b>   | <b>6.689</b>      |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b>262.809</b>   | <b>6.689</b>      |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b>6.262.809</b> | <b>12.689</b>     |



| Note                             | Balance                                       | 2017<br>DKK      | 2016<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|---|------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |   |                  |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                            | 125.000          | 125               |
|                                  | Overført resultat                             | 303.324          | 294               |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>428.324</b>   | <b>419</b>        |
|                                  | Hensættelser til udskudt skat                 | 856.521          | 848               |
|                                  | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>856.521</b>   | <b>848</b>        |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter                | 3.214.659        | 1.874             |
| 5                                | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>3.214.659</b> | <b>1.874</b>      |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter                | 43.000           | 85                |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 4.688            | 27                |
|                                  | Gæld til tilknyttede virksomheder             | 1.571.248        | 7.466             |
|                                  | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder     | 0                | 1.666             |
|                                  | Anden gæld                                    | 144.370          | 303               |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>1.763.305</b> | <b>9.548</b>      |
|                                  | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>5.834.486</b> | <b>12.270</b>     |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>6.262.809</b> | <b>12.689</b>     |
| 6                                | Eventualforpligtelser                         |                  |                   |
| 7                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                  |                   |

| Note   | <b>Egenkapitalopgørelse</b> | 2017<br>DKK    | 2016<br>1.000 DKK |
|--|-----------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b> |                             |                |                   |
|  | Virksomhedskapital, primo   | 125.000        | 125               |
|  | <b>Virksomhedskapital</b>   | <b>125.000</b> | <b>125</b>        |
|  | Overført resultat, primo    | 293.891        | 669               |
|  | Årets overførte resultat    | 9.432          | -375              |
|  | <b>Overført resultat</b>    | <b>303.324</b> | <b>294</b>        |
|  | <b>Egenkapital i alt</b>    | <b>428.324</b> | <b>419</b>        |

| Noter    | 2017   | 2016               |
|----------|--|--------------------|
|          | DKK  | 1.000 DKK          |
| <b>1</b> | <b>Personaleomkostninger</b>   |                    |
|          | Løn og gager   | 40.000 25          |
|          | Andre omkostninger til social sikring  | 0 0                |
|          | <b>Personaleomkostninger i alt</b>   | <b>40.000 25</b>   |
|          | Gennemsnitlige antal beskæftigede  | 1 1                |
| <b>2</b> | <b>Finansielle indtægter</b>   |                    |
|          | Renteindtægter, tilknyttede virksomheder   | 188.430 0          |
|          | Andre finansielle indtægter  | 13.672 0           |
|          | <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b>202.102 0</b>   |
| <b>3</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>  |                    |
|          | Renter tilknyttede virksomheder  | 303.186 293        |
|          | Andre finansielle omkostninger   | 84.234 242         |
|          | <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>387.420 535</b> |
| <b>4</b> | <b>Skat af årets resultat</b>  |                    |
|          | Skat af årets resultat   | -6.380 1.666       |
|          | Regulering af udskudt skat   | 8.486 -1.760       |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b>2.106 -93</b>   |
| <b>5</b> | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                    |
|          | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 3.023.000 1.534    |
| <b>6</b> | <b>Eventualforpligtelser</b>   |                    |
|          | Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Birthe Brandt Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. |                    |

|              | 2017 | 2016      |
|--------------|------|-----------|
| <b>Noter</b> | DKK  | 1.000 DKK |

---

## **7      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.313, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 6.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 2.000, der giver pant i investeringsejendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 2.000. Heraf er ejerpantebrev på i alt TDKK 2.000 deponeret til sikkerhed for bankmellemværende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 ressourcer 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.

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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af lån m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet har alene en udlejningsejendom i form af en boligudlejningsejendom i Aarhus. Der er anvendt et afkastkrav på 4%. En forøgelse af afkastkravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 1.100 TDKK.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.