



# Revisionscentret i Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 B<sup>ST</sup> . 6330 Padborg . CVR-nr. 25 85 97 66  
Tlf. 74 67 15 15 . Fax 74 67 25 15 . E-mail: padborg@revisor.dk . Offentligt godkendte revisorer

Erhvervsstyrelsen

## ÅRSRAPPORT 1. OKTOBER 2016 – 30. SEPTEMBER 2017

**BRAHE HOLDING ApS**

**Hermesvej 15, Frøslev**

**6330 Padborg**

**CVR NR. 31 05 25 99**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt den 28. februar 2018 i Padborg.

  
Dirigent Jakob Brahe

DANSKE  
REVISORER

FSK<sup>TM</sup>

# Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Erklæringer</b>	
Den uafhængige revisors erklæringer om opstilling af årsregnskabet.	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for tiden 1. oktober 2016 til 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2016 til 30. september 2017	9
Balance pr. 30. september 2017	10-11
Noter	12-13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for Brahe Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 2017.


Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen oplyser at betingelser for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Padborg, den 28. februar 2018

Direktion



Jakob Brahe

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til kapitalejerne af Brahe Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brahe Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med de internationale standarder om revisors erklæringsopgaver for 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 revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, fagligkompetence 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.

Padborg, den 28. februar 2018  
Revisionscentret Padborg  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 25 85 97.66

---

Hans Chr. Christensen  
Reg. Revisor HD ( r )  
Mne 1516

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er drift af holding virksomhed og investering i fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat har udviklet sig acceptabelt.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Selskabet har i regnskabsåret udover bestyrelse og direktion ingen ansatte.

## Driften i selskabets tilknyttede ejendomsselskaber

Driften af ejendomsselskaberne i 2016/2017 forløb generelt tilfredsstillende. Flere af selskabernes ejendomme har gennemgået større vedligeholdelse og det har påvirket resultatet af disse.

Selskabets ledelse forventer et forbedret resultat i det kommende regnskabsår.

## Værdiansættelse af investeringsejendomme i tilknyttede selskaber

Investeringsejendommene i tilknyttede selskaber er værdireguleret fra kostpriser til anslåede dagsværdier på i alt kr. 33.980.000, pr. 30. september 2017. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 30. september 2017 i alt kr. 10.180.209,-.

Værdireguleringen er foretaget med udgangspunkt i lejeindtægterne for de enkelte ejendomme.

Ledelsen har fastsat dagsværdierne ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 6,25 % -8,25 % p.a. med tillæg af en inflationsfaktor på 2,0 p.a. og med udgangspunkt i, at selskabets ejendomme alle er ældre og velholdte.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

### Regulering

Ændringer i ejendommens resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentlige ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige indtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommens resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommens anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke anpartsselskabets økonomiske stilling pr. 30. september 2017.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for Brahe Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B – virksomheder.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 har selskabet ikke aflagt koncernregnskab. Selskabets tilknyttede selskaber anvender årsregnskabslovens regler om indregning af investeringsejendommene til dagsværdi.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til Årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når faktureringen har fundet sted inden regnskabsårets udgang og levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til sociale sikringer m.v. til selskabets medarbejdere. Personaleomkostninger er reduceret med modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omfatter poster andel af resultat i associeret selskab og renteindtægter.

#### **Skat og udskudt skat**

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**

#### **Investeringsejendomme**

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetninger, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3) – driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) – administration  
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) Divideret med afkastprocent  
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / afkastprocent (5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

#### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2017/2018. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

#### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

#### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

#### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

#### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

#### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

#### 7) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte dagsværdi.

### **Kapitalinteresser i datterselskaber**

Kapitalinteresser i datterselskaber er værdiansat efter den indre værdis metode.

Værdiansættelse af investeringsejendomme i datterselskaber:

Investeringsejendommene indregnes til dagsværdier og værdireguleringen efter fradrag af udskudt skat føres over resultatopgørelsen.

Der henvises i øvrigt til ledelsens beretning.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser består af forskelspris på anskaffelsessum og indre værdi af anparter i tilknyttede selskaber i forbindelse med omstrukturering af koncernen. Beløbet indregnes lineært over resultatopgørelsen, svarende til den ansatte periode for realisering af omstruktureringen.

### **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. Skatter føres direkte på mellemregningskonto med moderselskabet, der afregner den samlede skat for alle sambeskattede datterselskaber.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2016 til 30. september 2017

Note	2016/2017 <u>Kr.</u>	2015/2016 <u>Kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.116.757</b>	<b>121.827</b>
1 Personaleomkostninger	<u>-120.000</u>	<u>0</u>
Administrationsomkostninger		
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>996.757</b>	<b>121.827</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.670.189	1.643.495
Andre finansielle indtægter	0	129.348
Andre finansielle omkostninger	<u>-43.119</u>	<u>-60.581</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>2.623.827</b>	<b>1.834.089</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>2.623.827</u></b>	<b><u>1.834.089</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-5.612</u>	<u>-88.929</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.618.215</u></b>	<b><u>1.745.160</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	968.660	101.665
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>1.649.555</u>	<u>1.643.495</u>
<b>I alt</b>	<b><u>2.618.215</u></b>	<b><u>1.745.160</u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

### Aktiver

<u>Note</u>	2016/2017 <u>Kr.</u>	2015/2016 <u>Kr.</u>
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.450.000	2.450.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.450.000</u></b>	<b><u>2.450.000</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	8.118.551	6.448.362
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.118.551</u></b>	<b><u>6.448.362</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.568.551</u></b>	<b><u>8.898.362</u></b>
 <b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	55.010	63.363
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	493.963	373.765
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>548.973</u></b>	<b><u>437.128</u></b>
<b>Likvide midler</b>	<b><u>376.220</u></b>	<b><u>96.303</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>925.193</u></b>	<b><u>533.431</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.493.744</u></b>	<b><u>9.431.793</u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>Kr.</u>	<u>2015/2016</u> <u>Kr.</u>
<b><u>Egenkapital</u></b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud	2.127.791	1.159.131
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.760.948	6.111.393
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.013.739</u></b>	<b><u>7.395.524</u></b>
<b>Hensat forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>133.500</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>133.500</u></b>
<b>Langfristet gæld</b>		
1 Gældsbreve	<u>0</u>	<u>1.305.000</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.305.000</u></b>
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser</u></b>		
1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	167.625
Gæld til tilknyttede selskaber	1.195.970	299.473
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	49.625	19.728
Anden gæld	<u>234.410</u>	<u>110.943</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.480.005</u></b>	<b><u>597.769</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.493.744</u></b>	<b><u>9.431.793</u></b>
2 <b>Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		

Note	Noter	
	2016/2017 <u>Kr.</u>	2015/2016 <u>Kr.</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønandel overført fra datterselskab	<u>120.000</u>	<u>0</u>
<b>I alt</b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Antal ansatte</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<u>Gældsbreve</u>		
De langfristede gældsforpligtelser specificeres således:		
Forfalder inden for 1 år i regnskabsåret 2017/2018	0	167.625
Forfalder inden for 5 år i regnskabsårene fra 2018/19-2021/22	0	1.305.000
Forfalder efter 5 år i regnskabsårene efter 2021/2022	0	0
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.472.625</u></b>
<b>3 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Donner & Reushel AG håndpant i ejerpantebreve i følgende tilknyttede virksomheders ejendomme:		
<b>Ejendomsselskabet DE NR. 44 ApS</b>		
Ejendommen Jürgensgaderstrasse 72 og 72a, Flensborg		
Ejendommen Husumerstrasse 1, Flensborg		
Ejendommen Margarethenstrasse 16, Flensborg	<u>EU 1.132.000</u>	
Ejendommen er opført til dagsværdi som udgør kr.	<u>17.080.000</u>	
Likvide midler i Donner & Reushel AG	<u>0</u>	
<b>Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS</b>		
Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Donner & Reuschel AG håndpant i ejerpantebreve i følgende tilknyttede virksomheders ejendomme:		
Ejendommen Vereinsstrasse 45, Flensborg	<u>EU 190.000</u>	
Ejendommen Vereinsstrasse 47, Flensborg,		
Ejendommen Grosse Strasse 29, Flensborg,		
Ejendommen Batteriestrasse 17, Flensborg	<u>EU 1.135.000</u>	
Til sikkerhed for kassekredit overfor Donner & Reuschel er der afgivet håndpant i likvider og værdipapirer.	<u>EU 500.000</u>	
Ejendommen er opført til dagsværdi som udgør kr.	<u>13.025.000</u>	
Likvide midler i Donner & Reushel AG	<u>6.573</u>	
Værdipapirer og likvide midler i Donner & Reuschel	<u>3.916.834</u>	

## Noter

### Note

#### 3 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v. (fortsat)

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Ringkjøbing Landbobank håndpant i ejerpantebreve i følgende tilknyttet virksomheds ejendom:

Ejendommen Mijas Costa, Fuengirola, Spanien EU 104.000

Ejendommen er opført til dagsværdi som udgør kr. 1.425.000

#### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.