



Revisionscentret i Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 B ST . 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 2017 – 30. SEPTEMBER 2018

BRAHE HOLDING ApS

Hermesvej 15, Frøslev

6330 Padborg

CVR NR. 31 05 25 99

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt den 28. februar 2019 i Padborg.


Dirigent Jakob Brahe

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Erklæringer	
Den uafhængige revisors erklæringer om opstilling af årsregnskabet.	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for tiden 1. oktober 2017 til 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2017 til 30. september 2018	8
Balance pr. 30. september 2018	9-10
Noter	11-12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/2018 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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 til 30. september 2018.

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 2019

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 2017 – 30. september 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

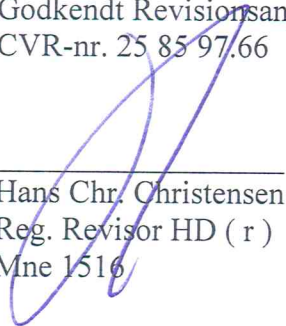
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med de internationale standarder om revisors erklæringsopgaver for opstilling af finansielle oplysninger.

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 2019
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 at drive holding virksomhed og konsulentvirksomhed.

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 2017/2018 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. 35.800.000, pr. 30. september 2018. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 30. september 2018 i alt kr. 13.434.644,-.

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 2018.

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2017 til 30. september 2018

Note	2017/2018 <u>Kr.</u>	2016/2017 <u>Kr.</u>
Bruttofortjeneste	136.518	988.603
1 Personaleomkostninger	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
Administrationsomkostninger		
Resultat før finansielle poster	16.518	868.603
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.193.589	1.798.343
Andre finansielle indtægter	0	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-1.055.147</u>	<u>-43.119</u>
Resultat før skat	1.154.960	2.623.827
Skat	<u>0</u>	<u>-5.612</u>
Årets resultat	<u>1.154.960</u>	<u>2.618.215</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	-2.987	968.660
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>1.157.947</u>	<u>1.649.555</u>
I alt	<u>1.154.960</u>	<u>2.618.215</u>

Balance pr. 30. september 2018

Aktiver

<u>Note</u>	2017/2018 <u>Kr.</u>	2016/2017 <u>Kr.</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>10.789.995</u>	<u>9.632.048</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.789.995</u>	<u>9.632.048</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.789.995</u>	<u>9.632.048</u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	55.010
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	<u>1.365.131</u>	<u>1.365.131</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.365.131</u>	<u>1.420.141</u>
Likvide midler	<u>33.727</u>	<u>371.838</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.398.858</u>	<u>1.791.979</u>
Aktiver i alt	<u>12.188.853</u>	<u>11.424.027</u>

Balance pr. 30. september 2018

Passiver

<u>Note</u>	2017/2018 <u>Kr.</u>	2016/2017 <u>Kr.</u>
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud	1.961.307	1.964.294
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.082.392	7.924.445
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>11.168.699</u>	<u>10.013.739</u>
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
Gæld til tilknyttede selskaber	895.339	1.195.970
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	49.625
Anden gæld	<u>124.815</u>	<u>164.693</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.020.154</u>	<u>1.410.288</u>
Passiver i alt	<u>12.188.853</u>	<u>11.424.027</u>
2	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.	

Noter

Note	2017/2018 <u>Kr.</u>	2016/2017 <u>Kr.</u>
1 Personalemkostninger		
Lønandel overført fra datterselskab	120.000	<u>0</u>
I alt	<u>120.000</u>	<u>0</u>
Antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Donner & Reushel AG håndpant i ejerpantebreve i følgende tilknyttede virksomheders ejendomme:

Ejendomsselskabet DE NR. 44 ApS

Ejendommen Jürgensgaderstrasse 72 og 72a, Flensburg

Ejendommen Husumerstrasse 1, Flensburg

Ejendommen Margarethenstrasse 16, Flensburg EUR 1.132.000

Ejendommene er opført til dagsværdi som udgør DKK 17.800.000

Likvide midler i Donner & Reushel AG DKK 0

Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Donner & Reuschel AG håndpant i ejerpantebreve i følgende tilknyttede virksomheders ejendomme:

Ejendommen Vereinsstrasse 45, Flensburg EUR 190.000

Ejendommen Vereinsstrasse 47, Flensburg,

Ejendommen Grosse Strasse 29, Flensburg,

Ejendommen Batteriestrasse 17, Flensburg EUR 1.135.000

Ejendommene er opført til dagsværdi som udgør DKK 10.975.000

Likvide midler i Donner & Reushel AG DKK 0

Til sikkerhed for kassekredit overfor Donner & Reuschel er der afgivet håndpant i likvider og værdipapirer. EUR 500.000

Værdipapirer og likvide midler i Donner & Reuschel DKK 3.687.008

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

Ejendommen Mijas Costa, Fuengirola, Spanien EUR 104.000

Ejendommen er opført til dagsværdi som udgør DKK 1.425.000

Likvide midler i Ringkjøbing Landbobank DKK 52.145

Eventualforpligtelser

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