

Erhvervsstyrelsen

ÅRSRAPPORT 1. OKTOBER 2015 – 30. SEPTEMBER 2016

BRAHE HOLDING ApS

Hermesvej 15, Frøslev

6330 Padborg

CVR NR. 31 05 25 99

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt den 28. februar 2017 i Padborg.


Dirigent Jakob Brahe

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Erklæringer	
Den uafhængige revisors erklæringer om opstilling af årsregnskabet.	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for tiden 1. oktober 2015 til 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2015 til 30. september 2016	9
Balance pr. 30. september 2016	10-11
Noter	12-14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

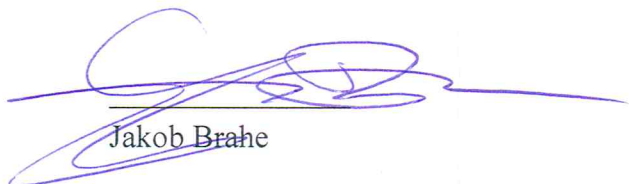
Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Padborg, den 28. februar 2017

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 2015 – 30. september 2016 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.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Regnskabet kan således være uegnet til andet formål

Padborg, den 28. februar 2017
Revisionscentret i Padborg ApS
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 85 97.66

Hans Chr. Christensen
Reg. Revisor HD (r)



Harry Pharao
Reg. Revisor HD-r

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 2015/2016 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. 31.525.000, pr. 30. september 2016. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 30. september 2016 i alt kr. 9.977.457,-.

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 4,2-7,0 % 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 2016.

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

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 ejendommenes 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 markedisleje
- 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 2016/2017. 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 2015 til 30. september 2016

Note	2015/2016 <u>Kr.</u>	2014/2015 <u>Tkr.</u>
Bruttotab	121.827	46
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.643.495	1.031
Andre finansielle indtægter	129.348	232
Andre finansielle omkostninger	<u>-60.581</u>	<u>-116</u>
Resultat før værdiregulering	1.834.089	1.193
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>203</u>
Resultat før skat	<u>1.834.089</u>	<u>1.396</u>
Skat af årets resultat	<u>-88.929</u>	<u>-43</u>
Årets resultat	<u>1.745.160</u>	<u>1.353</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	101.665	301
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>1.643.495</u>	<u>1.052</u>
I alt	<u>1.745.160</u>	<u>1.353</u>

Balance pr. 30. september 2016

Aktiver

<u>Note</u>	2015/2016 <u>Kr.</u>	2014/2015 <u>Tkr.</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.450.000	2.450
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.450.000</u>	<u>2.450</u>
Finansielle anlægsaktiver		
1 Kapitalandele i associerede virksomheder	6.448.362	4.805
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
Anlægsaktiver i alt	<u>8.898.362</u>	<u>7.255</u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	63.363	66
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	373.765	345
Tilgodehavender i alt	<u>437.128</u>	<u>411</u>
Likvide midler	<u>96.303</u>	<u>20</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>533.431</u>	<u>431</u>
 Aktiver i alt	 <u>9.431.793</u>	 <u>7.686</u>

Balance pr. 30. september 2016

Passiver

<u>Note</u>	2015/2016 <u>Kr.</u>	2014/2015 <u>Tkr.</u>
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført overskud	1.159.131	1.057
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.111.393	4.468
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Egenkapital i alt	<u>7.395.524</u>	<u>5.650</u>
Hensat forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	133.500	132
Andre hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>124</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>133.500</u>	<u>256</u>
Langfristet gæld		
3 Gældsbreve	<u>1.305.000</u>	<u>1.305</u>
Langfristet gæld i alt	<u>1.305.000</u>	<u>1.305</u>
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	167.625	168
Gæld til tilknyttede selskaber	299.473	0
Selskabsskat	0	163
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	19.728	20
Anden gæld	<u>110.943</u>	<u>124</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>597.769</u>	<u>475</u>
Passiver i alt	<u>9.431.793</u>	<u>7.686</u>
4 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.		

Note	Noter	
	2015/2016 <u>Kr.</u>	2014/2015 <u>Tkr.</u>
1 Kapitalandel i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum		
Saldo primo	<u>357.603</u>	<u>358</u>
I alt	<u>357.603</u>	<u>358</u>
Op- og nedskrivninger		
Saldo primo	4.447.264	3.416
Andel i årets overskud	<u>1.643.495</u>	<u>1.031</u>
I alt	<u>6.090.759</u>	<u>4.447</u>
Bogført værdi	<u>6.448.362</u>	<u>4.805</u>
<u>Specifikation af kapitalandel:</u>		
	Delibra ApS	Grosse Strasse 29 Flensborg ApS
Hjemsted	Aabenraa	Flensborg
Ejerandel	75%	40%
Pålydende	125.000	125.000
Egenkapital	8.524.447	137.564
Resultat	2.191.327	0
Udbytte	0	0

Note	Noter	2015/2016	2014/2015
		<u>Kr.</u>	<u>Tkr.</u>
2 Egenkapital			
Virksomhedsskapital			
Saldo primo		<u>125.000</u>	<u>125</u>
		<u>125.000</u>	<u>125</u>
Overført overskud			
Saldo primo		1.057.466	764
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		0	-8
Årets resultat		<u>101.665</u>	<u>301</u>
Saldo ultimo		<u>1.159.131</u>	<u>1.057</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Saldo primo		4.467.898	3.416
Årets resultat		<u>1.643.495</u>	<u>1.052</u>
Saldo ultimo		<u>6.111.393</u>	<u>4.468</u>
Foreslået udbytte			
Udbytte		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>7.395.524</u>	<u>5.650</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser			
<u>Gældsbreve</u>			
De langfristede gældsforpligtelser specificeres således:			
Forfalder inden for 1 år i regnskabsåret 2016/2017		167.625	168
Forfalder inden for 5 år i regnskabsårene fra 2017/18-2020/21		1.305.000	1.305
Forfalder efter 5 år i regnskabsårene efter 2020/2021		0	0
I alt		<u>1.472.625</u>	<u>1.473</u>

Noter

4 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, Flensborg

Ejendommen Husumerstrasse 1, Flensborg

Ejendommen Margarethenstrasse 16, Flensborg EU 1.135.000

Ejendommen er opført til dagsværdi som udgør kr. 15.950.000

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, Flensborg EU 190.000

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

Ejendommen Vereinsstrasse 47, Flensborg

Ejendommen Grosse Strasse 29, Flensborg

Ejendommen Batteriestrasse 17, Flensborg EU 1.135.000

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

Ejendommen er opført til dagsværdi som udgør kr. 11.775.000

Værdipapirer og likvide midler i Donner & Reuschel 3.985.740

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Ringkjøbing Landbobank håndpant i ejerpantebreve i følgende tilknyttede virksomheders ejendomme:

Ejendommen Mijas Costa, Fuengirola, Spanien EU 104.000

Ejendommen er opført til dagsværdi som udgør kr. 1.350.000

Eventualforpligtelser

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