

## **Carsten Bruun Hansen Holding ApS**

Engen 5  
6000 Kolding  
CVR-nr. 32560040

## **Årsrapport 01.11.2016 - 31.10.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.01.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Carsten Bruun Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.10.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Carsten Bruun Hansen Holding ApS

Engen 5

6000 Kolding

CVR-nr.: 32560040

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.11.2016 - 31.10.2017

### **Direktion**

Carsten Bruun Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 for Carsten Bruun Hansen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29.01.2018

### Direktion

Carsten Bruun Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Carsten Bruun Hansen Holding ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Carsten Bruun Hansen Holding ApS for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Overtrædelse af straffeloven og skatte-, afgifts- og tilskudslovgivning

Selskabet har i 2016/17 udbetalt vederlag til selskabets hovedanpartshaver uden indeholdelse af skatter, ligesom der ikke er foretaget løbende indberetninger heraf til SKAT. Ledelsen kan herved ifalde ansvar. Lønnen er efterfølgende indberettet til SKAT.

##### Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har i strid med selskabslovgivningen ydet lån til kapitalejeren, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 29.01.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Ørum Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje kapitalandele samt udlejning af ejerlejlighed til kontor og beboelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets underskud udgør 27 t.kr., der af ledelsen vurderes som utilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabspraksis med hensyn til indregning af investeringsejendom. Der henvises til afsnit under ændringer til anvendt regnskabspraksis.

### Forventet udvikling

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, og omfattes således af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Det er ledelsens vurdering, at egenkapitalen kan reetableres via egen positiv indtjening i de kommende år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(18.532)</b>	<b>31.768</b>
Personaleomkostninger	1	(40.000)	0
Af- og nedskrivninger	2	<u>(5.000)</u>	<u>(15.137)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(63.532)</b>	<b>16.631</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		87.812	(429.637)
Andre finansielle indtægter	3	20.515	9.829
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(72.263)</u>	<u>(83.776)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(27.468)</u></b>	<b><u>(486.953)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(27.468)</u>	<u>(486.953)</u>
		<b><u>(27.468)</u></b>	<b><u>(486.953)</u></b>



**Balance pr. 31.10.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
Grunde og bygninger		0	1.105.831
Investeringsjendomme		1.499.000	0
Indretning af lejede lokaler		42.917	47.917
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.541.917</b>	<b>1.153.748</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		324.436	59.319
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>324.436</b>	<b>59.319</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.866.353</b>	<b>1.213.067</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		78	78
Andre tilgodehavender		24.999	24.999
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	64.914	58.792
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.991</b>	<b>83.869</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.991</b>	<b>83.869</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.956.344</b>	<b>1.296.936</b>

**Balance pr. 31.10.2017**

<b>Note</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	(140.129)	(505.830)
<b>Egenkapital</b>	<b>(15.129)</b>	<b>(380.830)</b>
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	122.298	243.386
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>122.298</b>	<b>243.386</b>
Bankgæld	1.473.238	1.409.010
Anden gæld	375.937	17.370
Periodeafgrænsningsposter	0	8.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.849.175</b>	<b>1.434.380</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.849.175</b>	<b>1.434.380</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.956.344</b>	<b>1.296.936</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(505.830)	(380.830)
Værdireguleringer	0	393.169	393.169
Årets resultat	0	(27.468)	(27.468)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(140.129)</b>	<b>(15.129)</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	40.000	0
	<b>40.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	5.000	15.137
	<b>5.000</b>	<b>15.137</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	14.393	4.270
Renteindtægter i øvrigt	6.122	5.559
	<b>20.515</b>	<b>9.829</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	1.896
Renteomkostninger i øvrigt	71.013	52.720
Øvrige finansielle omkostninger	1.250	29.160
	<b>72.263</b>	<b>83.776</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	1.118.885	0	50.000
Overførsler	(1.118.885)	1.118.885	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.118.885</b>	<b>50.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(13.054)	0	(2.083)
Overførsler	13.054	(13.054)	0
Årets afskrivninger	0	0	(5.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(13.054)</b>	<b>(7.083)</b>
Årets dagsværdireguleringer	0	393.169	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>393.169</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.499.000</b>	<b>42.917</b>

Selskabet ejer 1 udlejningsejerlejlighed (kontor/butik) på 82 kvm. beliggende i København V. Dagsværdi pr. 31.10.2017 er opgjort med bistand fra ekstern vurderingsmand.

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	407.042
Tilgange	12.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>419.542</b>
Nedskrivninger primo	(347.723)
Andel af årets resultat	87.812
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	285.893
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	(121.088)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(95.106)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>324.436</b>

## Noter

### **7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Selskabet har i årets løb haft et tilgodehavende hos direktøren. Tilgodehavendet er i perioden forrentet med 10,05% p.a.

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets beholdning af anparter i associeret virksomhed, nom. 62.500 kr., er pantsat til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Til sikkerhed for bankgæld er pantsat ejerpantebrev på nom. 1. mio. kr. med pant i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte anparter udgør 0 kr. og regnskabsmæssig værdi af ejendom udgør 1.499 t.kr.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Bankgælden i associeret virksomhed udgør 38 t.kr. pr. 31.10.2017.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendom fra kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger til indregning til dagsværdi. Første indregning af investeringsejendom til dagsværdi som følge af denne ændring er indregnet direkte på egenkapitalen. Sammenligningstal er ikke tilpasset. I årsrapporten for 2016/17 er den beløbsmæssige indvirkning forøgelse af resultatet med 22 t.kr., forøgelse af aktiver med 393 t.kr. og forøgelse af egenkapitalen med 415 t.kr.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Indretning af lejede lokaler	10 år



## Anvendt regnskabspraksis

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller med bistand fra ekstern vurderingsmand. Beregningen i henhold til den afkastbaserede model baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets reguleringer af ejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". I posten indregnes tillige gevinst/tab ved eventuelle afhændelser af investeringsejendomme.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter negativ indre værdi i associerede virksomheder, i det omfang selskabet hæfter herfor.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.