

Østeralle 8   
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34,1   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99

CVR-nr. 31 26 20 89

mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

**Bracen Invest Ejendom ApS**

**Vestre Ringgade 61  
8200 Aarhus N**

**ÅRSRAPPORT  
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2017

---

Dirigent

**CVR-nr. 36 56 23 07**

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Bracen Invest Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende år.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den     /     2017

**Direktion**

Bo Centio Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Bracen Invest Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bracen Invest Ejendom ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om 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 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 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.

Aarhus N, den     /     2017

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bracen Invest Ejendom ApS  
Vestre Ringgade 61  
8200 Aarhus N

CVR-nr: 36 56 23 07  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bo Centio Rasmussen

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom, og dermed forbunden virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et resultat efter skat på t.kr. -24, hvilket er mindre tilfredsstillende. Selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en aktivmasse på t.kr. 1.487 og en egenkapital på t.kr. -12.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Bracen Invest Ejendom ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### GENERELT

Årsregnskabet for Bracen Invest Ejendom ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Selskabsskat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>35.281</b>	<b>27.809</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-20.521	-20.521
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>14.760</b>	<b>7.288</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-5.397	-4.178
Andre finansielle omkostninger	-33.871	-42.372
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-24.508</b>	<b>-39.262</b>
Skat af årets resultat	638	1.162
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-23.870</b>	<b>-38.100</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-23.870	-38.100
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-23.870</b>	<b>-38.100</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2016	2015
Grunde og bygninger	1.485.028	1.505.549
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.485.028</b>	<b>1.505.549</b>
Udskudt skatteaktiv	1.800	1.162
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.800</b>	<b>1.162</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.486.828</b>	<b>1.506.711</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.486.828</b>	<b>1.506.711</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-61.970	-38.100
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>-11.970</b>	<b>11.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter	744.884	757.175
Deposita	17.400	17.400
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>762.284</b>	<b>774.575</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	12.318	12.240
Kreditinstitutter	441.461	430.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	275.235	269.838
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>736.514</b>	<b>720.236</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.498.798</b>	<b>1.494.811</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.486.828</b>	<b>1.506.711</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	1/1 2016	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-38.100	-23.870	-61.970
	<b>11.900</b>	<b>-23.870</b>	<b>-11.970</b>

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	769.415	757.202	12.318	681.231
Deposita	17.400	17.400	0	0
	<b>786.815</b>	<b>774.602</b>	<b>12.318</b>	<b>681.231</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, pengeinstitut samt ejerforening, er der taget pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 1.485.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bo Centio Rasmussen

### Direktør

På vegne af: Bo Centio Rasmussen

Serienummer: PID:9208-2002-2-576198965579

IP: 85.19.29.149

2017-05-22 10:57:44Z

NEM ID 

## Johnny Skovgaard Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skogård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31262089-RID:48493650

IP: 87.54.61.230

2017-05-22 11:04:04Z

NEM ID 

## Bo Centio Rasmussen

### Dirigent

På vegne af: Bo Centio Rasmussen

Serienummer: PID:9208-2002-2-576198965579

IP: 85.19.29.149

2017-05-23 13:59:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EQ6UF-NYNUJE-54G3Z-B520B-3Z83K-5087C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>