

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2018**

**Hvid-Brandstrup ApS**  
Tjørntvedvej 31  
4295 Stenlille

CVR nr. 37798940

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

**Dirigent**

Ulrik Wittrock Brandstrup



## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Hvid-Brandstrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Selskabets årsrapport for 2018 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 135 har kapitalejerne besluttet, at selskabets årsrapport for 2019 ikke skal revideres, idet ledelsen anser betingelserne som værende opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 24. maj 2019

### **Direktion**

Ulrik Wittrock Brandstrup

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Hvid-Brandstrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hvid-Brandstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 24. maj 2019

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hvid-Brandstrup ApS for regnskabsåret 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Regulering af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, da der er tale om investeringsejendomme.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis vedrørende regulering af investeringsejendomme. Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat, samt regulering af værdien af indgående finansielle kontrakter til dagsværdi.

## **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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 3-10 år.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### Udbytte

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	236.249	38.588
1. Personaleomkostninger	-51.943	0
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-19.213	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.205.380	600.747
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.370.473</b>	<b>639.335</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-108.686	-25.351
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.261.787</b>	<b>613.984</b>
Skat af årets resultat	-277.600	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>984.187</b>	<b>613.984</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	984.187	613.984
<b>Disponeret i alt</b>	<b>984.187</b>	<b>613.984</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
3. Grunde og bygninger	10.606.752	5.092.035
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	76.850	96.063
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.683.602</b>	<b>5.188.098</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>10.683.602</b>	<b>5.188.098</b>
Andre tilgodehavender	11.832	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.832</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	324.188	521.808
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>324.188</b>	<b>521.808</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>336.020</b>	<b>521.808</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>11.019.622</b>	<b>5.709.906</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>4. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	200.000
Overkurs ved emission	140.000	70.000
Overført resultat	1.584.983	600.797
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.124.983</u></b>	<b><u>870.797</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	266.240	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>266.240</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.208.407	1.556.501
Anden gæld	895.853	2.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.104.260</u></b>	<b><u>4.056.501</u></b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	569.000	0
Kreditinstitutter i øvrigt	42	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	416.074	505.758
Selskabsskat	11.360	0
Anden gæld	257.571	138.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	270.092	138.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.524.139</u></b>	<b><u>782.608</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>8.628.399</u></b>	<b><u>4.839.109</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>11.019.622</u></b>	<b><u>5.709.906</u></b>
6. Væsentlige aktiviteter		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	51.091	0
Andre udgifter til social sikring	852	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>51.943</b>	<b>0</b>

<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	19.213	0
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>19.213</b>	<b>0</b>

### 3. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter eksterne mæglervurderinger indhentet i perioden frem til regnskabsafslæggelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er forbundet med usikkerhed og kan have væsentlig indflydelse på såvel egenkapital samt årets resultat.

Den bogførte værdi af selskabets ejendom uden opskrivning udgør pr. 31. december 2018 TDKK 8.801.

### 4. Egenkapital

#### Virksomhedskapital

Primo	200.000	200.000
Kontant kapitaludvidelse	200.000	0
<b>Ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>200.000</b>

#### Overkurs ved emission

Primo	70.000	70.000
Årets overkurs ved emission	70.000	0
<b>Ultimo</b>	<b>140.000</b>	<b>70.000</b>

#### Overført resultat

Primo	600.796	-13.187
Overført fra resultatdisponering	984.187	613.984
<b>Ultimo</b>	<b>1.584.983</b>	<b>600.797</b>

#### Egenkapital ultimo

<b>2.124.983</b>	<b>870.797</b>
------------------	----------------

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 5.806.400 efter 5 år.

### 6. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## Noter

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 6.437, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.607.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulrik Wittrock Brandstrup

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-751175957015  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2019 kl.: 15:21:40  
Underskrevet med NemID

## Ulrik Wittrock Brandstrup

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-751175957015  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2019 kl.: 15:21:40  
Underskrevet med NemID

## Tom Sønderup

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1232019958738  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 07:57:13  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: a6f1e7c1rTgY22405921