

*Branick Ejendomme ApS  
Ladegårdsvej 4  
6500 Vojens*

*CVR-nr: 38 49 49 61*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2017 - 30. september 2018*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/3 2019

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Branick Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 4. marts 2019

**Direktion**

Tom Juhl

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Branick Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Branick Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

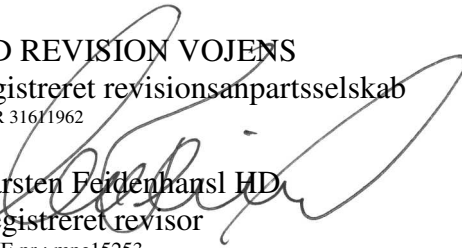
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Vojens, den 4. marts 2019

ND REVISION VOJENS  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR 31611962

Carsten Feidenhansl HD  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne15253



SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Branick Ejendomme ApS Ladegårdsvej 4 6500 Vojens
	E-mail: tombjuhl@gmail.com
	CVR-nr.: 38 49 49 61
	Stiftet: 2. marts 2017
	Kommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Tom Juhl
<b>Revisor</b>	ND REVISION VOJENS registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens
<b>Ejerforhold</b>	Branick Holding af 30/11 2003 ApS, Ladegårdvej 4, 6500 Vojens
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for regnskabsperioden udviser et resultat på DKK -2.028.247. Balancen viser en egenkapital på DKK 650.642.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2017 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>481.824</b>	<b>301</b>
2 Personaleomkostninger.....	-103.157	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-2.316.636	-55
Andre driftsomkostninger.....	0	-152
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>-1.937.969</b>	<b>94</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	44
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder .....	-17.705	0
Andre finansielle omkostninger.....	-79.428	-97
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-2.035.102</b>	<b>41</b>
4 Skat af årets resultat.....	6.855	-7
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-2.028.247</b>	<b>34</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-2.028.247	34
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-2.028.247</b>	<b>34</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	5.700.000	8.005
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	77.330	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.777.330</b>	<b>8.005</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.777.330</b>	<b>8.005</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	6.141	0
Andre tilgodehavender .....	0	5
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>6.141</b>	<b>5</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>131</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>6.141</b>	<b>136</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.783.471</b>	<b>8.141</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overkurs ved emission .....	0	2.595
Overført resultat.....	600.642	34
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>650.642</b>	<b>2.679</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	7
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Prioritetsgæld.....	4.135.127	4.487
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.135.127</b>	<b>4.487</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	349.667	342
Kreditinstitutter.....	87.095	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	441.577	430
Anden gæld.....	100.525	180
Periodeafgrænsningsposter .....	16.000	16
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.838	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>997.702</b>	<b>968</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.132.829</b>	<b>5.455</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.783.471</b>	<b>8.141</b>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2017/18	2017 kr. 1000
<b>1 Særlige poster</b>		
Nedskrivninger på anlægsaktiver til forventet realisationsværdi TDKK 2.184		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	0
Lønninger.....	102.400	0
Andre omkostninger til social sikring .....	757	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>103.157</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger .....	121.184	55
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	11.536	0
Nedskrivning materielle anlægsaktiver, bygninger .....	2.183.916	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>2.316.636</b>	<b>55</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	-6.855	0
Regulering af tidligere års skat.....	0	7
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-6.855</b>	<b>7</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	Primo	Overførsel	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	50.000
Overkurs ved emission.....	2.594.585	-2.594.585	0	0
Overført resultat .....	34.304	2.594.585	-2.028.247	600.642
	<u>2.678.889</u>	<u>0</u>	<u>-2.028.247</u>	<u>650.642</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.829.133	4.484.794	349.667	2.687.216
	<u>4.829.133</u>	<u>4.484.794</u>	<u>349.667</u>	<u>2.687.216</u>

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Branick Holding af 30/11 2003 ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 4.484.794 DKK er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 5.700.000 DKK. Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 5.450.000 DKK.

Herudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt 1.000.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Branick Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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 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.

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.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### **Skat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

#### Tilgodehavender

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

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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 nettorealiseringsværdi.

### **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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.