

**Bräuner Ejendomme ApS**

Carsten Hauchs Vænge 5  
5230 Odense M

CVR nr. 39 70 39 98

**Årsrapport 2019**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den 17. september 2020

---

Stefan Bräuner  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Noter ..... 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Bräuner Ejendomme ApS.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. september 2020

Direktion

**Stefan Bräuner**

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i Bräuner Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bräuner Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Odense, den 17. september 2020

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Steen Søgård**  
Registreret revisor  
mne6529

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Bräuner Ejendomme ApS  
Carsten Hauchs Vænge 5  
5230 Odense M

Telefon: 21 63 24 11  
E-mail: stefanbrauner@live.dk  
CVR-nr.: 39 70 39 98  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Stefan Bräuner

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Holmens Kanal 2-12  
1092 København K

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendom.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Bräuner Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab 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”.

#### Nettoomsætning

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

#### 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 a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	55 %

Småanskaffelser under kr. 14.100 indregnes i resultatopgørelsen.

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.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **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 obligati-onslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagel-sestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelses-tidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2019	2018
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>298.265</b>	<b>268.707</b>
Afskrivninger.....	-37.485	-31.759
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>260.780</b>	<b>236.948</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-108.715	-27.892
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>152.065</b>	<b>209.056</b>
Beregneede skatter.....	-33.824	-46.860
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>118.241</b>	<b>162.196</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	118.241	162.196
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>118.241</b>	<b>162.196</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	6.036.327	3.671.901
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.036.327</b>	<b>3.671.901</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.036.327</b>	<b>3.671.901</b>
Andre tilgodehavender .....	0	1.530
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>1.530</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>10.795</b>	<b>20.677</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>10.795</b>	<b>22.207</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.047.122</b>	<b>3.694.108</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2019	2018
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	1.097.160	978.919
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.147.160</b>	<b>1.028.919</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	25.222	19.514
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>25.222</b>	<b>19.514</b>
Prioritetsgæld.....	2.033.260	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.033.260</b>	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	116.902	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	115.625	115.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	27.288	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	243.081	413.145
Selskabsskat .....	28.116	27.346
Anden gæld.....	30.940	8.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.279.528	2.081.559
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.841.480</b>	<b>2.645.675</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>4.874.740</b>	<b>2.645.675</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>6.047.122</b>	<b>3.694.108</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	978.919	118.241	1.097.160
	<u><b>1.028.919</b></u>	<u><b>118.241</b></u>	<u><b>1.147.160</b></u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	2.150.162	116.902	1.573.032
	<u><b>2.150.162</b></u>	<u><b>116.902</b></u>	<u><b>1.573.032</b></u>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, S. Bräuner Holding ApS, CVR nr. 28 66 96 74, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

17. september 2020

SS/SA/LB/1