

## **Bräuner Ejendomme ApS**

Skovbakkevænget 11  
5260 Odense S

CVR nr. 39 70 39 98

### **Årsrapport 2022**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
**den 6. juli 2023**

---

Stefan Bräuner  
**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning..... 3

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 6. juli 2023

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Odense, den 6. juli 2023

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

**Steen Søgård**  
Registreret revisor  
mne6529

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Bräuner Ejendomme ApS  
Skovbakkevænget 11  
5260 Odense S

Telefon: 21 63 24 11  
E-mail: stefanbrauner@live.dk

CVR-nr.: 39 70 39 98  
Kommune: Odense  
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 2022 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

Årsregnskabet 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

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.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 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. 31.000 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 gældsmetode 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 netto-skatteaktiver 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 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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER**

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.990.399</b>	<b>476.233</b>
Afskrivninger.....	-38.292	-48.140
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.952.107</b>	<b>428.093</b>
Andre finansielle indtægter .....	47.023	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-840	0
Andre finansielle omkostninger .....	-22.719	-44.302
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.975.571</b>	<b>383.791</b>
Beregnete skatter.....	-432.461	-84.425
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.543.110</b>	<b>299.366</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.543.110	299.366
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.543.110</b>	<b>299.366</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	3.778.873	6.041.588
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.778.873</b>	<b>6.041.588</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	390.007	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>390.007</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.168.880</b>	<b>6.041.588</b>
Likvide beholdninger .....	26.733	534.627
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>26.733</b>	<b>534.627</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.195.613</b>	<b>6.576.215</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	3.286.468	1.743.359
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.336.468</b>	<b>1.793.359</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	101.046	63.089
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>101.046</b>	<b>63.089</b>
Prioritetsgæld.....	0	1.801.214
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>0</b>	<b>1.801.214</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	0	115.731
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	185.000	185.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	143.282	437.977
Selskabsskat.....	394.504	65.538
Anden gæld.....	35.313	79.105
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	2.035.202
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>758.099</b>	<b>2.918.553</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>758.099</b>	<b>4.719.767</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>4.195.613</b>	<b>6.576.215</b>
<b>2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	1.743.358	1.443.993
Årets resultat.....	1.543.110	299.366
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>3.286.468</b>	<b>1.743.359</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.336.468</b>	<b>1.793.359</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	1.916.945	0
	<u>1.916.945</u>	<u>0</u>

## 2 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.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for mellemværende med Realkredit er tinglyst pantebrev i

	Pantebeløb	Bogført værdi
Ejendommen Lucernemarken 23	2.190.000	3.778.873

6. juli 2023

SS/MMF/LB/1

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.

## Stefan Bräuner

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stefan Bräuner

Direktør

ID: 0cc33dc9-5cda-4b91-97bd-1ebf9df16d31

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 16:15:46

Underskrevet med MitID



## Steen Søgård

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Steen Halager Søgaard

Revisor

ID: 72439271

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 16:17:21

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Stefan Bräuner

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stefan Bräuner

Dirigent

ID: 0cc33dc9-5cda-4b91-97bd-1ebf9df16d31

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 16:22:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 617f10UHjYT25040291 1

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).