



Bjarne Brath Ejendomme ApS

Bygmestervej 8, 9560 Hadsund

CVR-nr. 66 56 75 16

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

Bjarne Brath
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Bjarne Brath Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

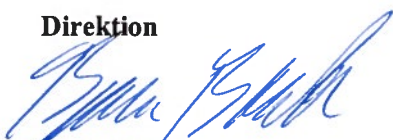
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 22. maj 2017

Direktion



Bjarne Brath

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Bjarne Brath Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bjarne Brath Ejendomme ApS for regnskabsåret 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.

Hadsund, den 22. maj 2017

Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 29 31 30 75


Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bjarne Brath Ejendomme ApS Bygmestervej 8 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 66 56 75 16
	Stiftet: 2. januar 1981
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bjarne Brath
Revisor	Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS Statsautoriserede Revisorer Ringvejen 8 9560 Hadsund
Modervirksomhed	Bjarne Brath Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet hovedaktivitet består i at udvikle og opføre byggeri med henblik på salg, samt udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 978.175 kr. mod 1.032.075 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 516.658 kr. mod 500.542 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjarne Brath Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et vurderet afkastkrav der er fastsat på grundlag af den enkelte ejendoms anvendelse og beliggenhed. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bjarne Brath Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	978.175	1.032.075
Værdiregulering af investeringsejendomme	23.757	24.955
Driftsresultat	1.001.932	1.057.030
Andre finansielle indtægter	37	262
1 Øvrige finansielle omkostninger	-353.922	-398.621
Resultat før skat	648.047	658.671
Skat af årets resultat	-131.389	-158.129
Årets resultat	516.658	500.542
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	516.658	500.542
Disponeret i alt	516.658	500.542

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	18.500.000	17.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.500.000</u>	<u>17.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.500.000</u>	<u>17.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.395	32.428
Andre tilgodehavender	4.652	0
Tilgodehavender i alt	<u>23.047</u>	<u>32.428</u>
Likvide beholdninger	<u>64.370</u>	<u>1.159.744</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>87.417</u>	<u>1.192.172</u>
Aktiver i alt	<u>18.587.417</u>	<u>18.192.172</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Overført resultat	426.390	-90.268
	Egenkapital i alt	626.390	109.732
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	178.158	154.464
	Hensatte forpligtelser i alt	178.158	154.464
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	10.232.822	10.432.294
	Deposita	389.341	319.437
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.622.163	10.751.731
	Kortfristet del af langfristet gæld	300.000	330.000
	Gæld til pengeinstitutter	867.485	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.348	136.587
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.590.929	6.046.650
	Selskabsskat	122.938	146.764
	Anden gæld	133.107	468.694
	Periodeafgrænsningsposter	39.899	47.550
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.160.706	7.176.245
	Gældsforpligtelser i alt	17.782.869	17.927.976
	Passiver i alt	18.587.417	18.192.172
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	2016	2015
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	179.440	225.500
Andre renteomkostninger	174.482	173.121
	353.922	398.621
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	16.949.799	16.992.060
Tilgang i årets løb	1.411.902	1.141.901
Afgang i årets løb	0	-1.184.162
Kostpris 31. december 2016	18.361.701	16.949.799
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	50.201	0
Årets regulering til dagsværdi	88.098	50.201
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	138.299	50.201
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	18.500.000	17.000.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	200.000	200.000
	200.000	200.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-90.268	-590.810
Årets overførte overskud eller underskud	516.658	500.542
	426.390	-90.268
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.532.822	10.762.294
Heraf forfalder inden for 1 år	-300.000	-330.000
	10.232.822	10.432.294
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.913.525	9.286.333

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.533 t.kr., er der givet pant i nedenfor nævnte grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 15.600 t.kr.

- Jyllandsgade 23, 9520 Skørping
- Gl. Skørpingvej 2A, 9520 Skørping
- Niels Bødkersvej 1, 9575 Terndrup

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grund og bygning til en regnskabsmæssig værdi på 8.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 41 t.kr. til sikkerhed for ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i grund og bygning til en regnskabsmæssig værdi på 8.700 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bjarne Brath Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.