



# **Bjarne Brath Ejendomme ApS**

**Bygmestervej 8, 9560 Hadsund**

**CVR-nr. 66 56 75 16**

## **Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2020.

---

**Bjarne Brath**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 7. juli 2020

**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 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 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 7. juli 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Bjarne Brath
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Vendsyssel
<b>Modervirksomhed</b>	Bjarne Brath Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets 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 1.504.100 kr. mod 1.644.256 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 847.803 kr. mod 1.103.050 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.504.100</b>	<b>1.644.256</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-28.502	16.242
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.475.598</b>	<b>1.660.498</b>
Andre finansielle indtægter	0	16.159
1 Øvrige finansielle omkostninger	-388.672	-268.573
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.086.926</b>	<b>1.408.084</b>
Skat af årets resultat	-239.123	-305.034
<b>Årets resultat</b>	<b>847.803</b>	<b>1.103.050</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	847.803	1.103.050
<b>Disponeret i alt</b>	<b>847.803</b>	<b>1.103.050</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	25.435.000	23.430.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.435.000</u>	<u>23.430.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.435.000</u></b>	<b><u>23.430.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.736	99.830
	Andre tilgodehavender	5.163	7.640
	Tilgodehavender i alt	<u>53.899</u>	<u>107.470</u>
	Likvide beholdninger	<u>116.887</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>170.786</u></b>	<b><u>107.470</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.605.786</u></b>	<b><u>23.537.470</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	2.841.008	1.993.205
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.041.008</b>	<b>2.193.205</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	214.509	219.292
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>214.509</b>	<b>219.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	13.001.790	13.254.840
Deposita	562.900	487.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.564.690	13.742.040
Kortfristet del af langfristet gæld	272.000	272.000
Gæld til pengeinstitutter	0	2.085.758
Leverandører af varer og tjenesteydelser	412.088	574.049
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.700.000	4.000.000
Selskabsskat	243.906	293.540
Anden gæld	157.585	157.586
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.785.579	7.382.933
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.350.269</b>	<b>21.124.973</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.605.786</b>	<b>23.537.470</b>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 **Eventualposter**

## Noter

---

	2019	2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	251.047	134.672
Andre finansielle omkostninger	137.625	133.901
	<b>388.672</b>	<b>268.573</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	23.402.758	19.489.000
Tilgang i årets løb	2.033.502	4.327.091
Afgang i årets løb	0	-413.333
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>25.436.260</b>	<b>23.402.758</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	27.242	11.000
Årets regulering til dagsværdi	-28.502	16.242
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>-1.260</b>	<b>27.242</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>25.435.000</b>	<b>23.430.000</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	1.993.205	890.155
Årets overførte overskud eller underskud	<u>847.803</u>	<u>1.103.050</u>
	<b><u>2.841.008</u></b>	<b><u>1.993.205</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.273.790	13.526.840
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-272.000</u>	<u>-272.000</u>
	<b><u>13.001.790</u></b>	<b><u>13.254.840</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.274 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 16.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.041 t.kr. til sikkerhed for ejerforening og bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 9.100 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bjarne Brath Holding ApS, CVR-nr. 21693103 som administrationselskab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bjarne Brath Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 op eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 kastkrav, fastsat på baggrund 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”.

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 dagsværdi.

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