Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Telefon 79128444
Telefax 79128455
www.deloitte.dk

Brandt Ejendomme Varde ApS

CVR-nr. 32768555

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13.12.2013

Dirigent

Navn: Jørn Brandt

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.06.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brandt Ejendomme Varde ApS
Formervej 6
6800 Varde

CVR-nr.: 32768555
Hjemsted: Registreret i Varde
Regnskabsår: 01.07.2012 - 30.06.2013

Telefon: 75211600

Direktion

Jørn Brandt, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 for Brandt Ejendomme Varde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 13.12.2013

Direktion

Jørn Brandt
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brandt Ejendomme Varde ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brandt Ejendomme Varde ApS for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 13.12.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan T. Toustrup	Michael Ø. Larsen
statsautoriseret revisor	statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsdrift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 42 t.kr., mod et overskud på 111 t.kr. i 2011/12. Resultatet er som forventet.

Selskabet har efter balancedagen indgået en akkordaftale med realkreditinstituttet, som medfører at prioritetsgælden bliver nedskrevet. Akkorden er sket i forbindelse med en revurdering af selskabets ejendom. Ledelsen har samtidig nedskrevet ejendommen til den revurderede værdi. Reguleringerne har netto medført en negativ resultatpåvirkning før skat på ca. 50 t.kr.

I forbindelse med akkorden vil ledelsen få selskabet refinansieret med langfristet gæld.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendom fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i perioden, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendommens drift, herunder forsikring, forvaltning samt reparation og vedligeholdelse. Endvidere fragår omkostninger vedrørende administration, herunder omkostninger der afholdes til ledelse og kontorholdsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest samt gevinst og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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
Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012/13

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttofortjeneste		**209.117**	**125.241**
Af- og nedskrivninger	1	(1.940.133)	178.716
Driftsresultat		**(1.731.016)**	**303.957**
Andre finansielle indtægter	2	1.819.940	0
Andre finansielle omkostninger		(161.928)	(152.210)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**(73.004)**	**151.747**
Skat af ordinært resultat	3	30.797	(40.955)
Årets resultat		**(42.207)**	**110.792**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(42.207)	110.792
		(42.207)	**110.792**

Balance pr. 30.06.2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger		1.500.000	3.438.633
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.000	9.500
Materielle anlægsaktiver	4	**1.508.000**	**3.448.133**
Anlægsaktiver		**1.508.000**	**3.448.133**
Andre tilgodehavender		23.076	22.680
Tilgodehavender		**23.076**	**22.680**
Likvide beholdninger		**225.268**	**360.702**
Omsætningsaktiver		**248.344**	**383.382**
Aktiver		**1.756.344**	**3.831.515**

Balance pr. 30.06.2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		38.112	80.319
Egenkapital		**163.112**	**205.319**
Udskudt skat	5	0	30.797
Hensatte forpligtelser		**0**	**30.797**
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.330.666
Langfristede gældsforpligtelser		**0**	**3.330.666**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	120.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.481.029	0
Anden gæld		112.203	144.733
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.593.232**	**264.733**
Gældsforpligtelser		**1.593.232**	**3.595.399**
Passiver		**1.756.344**	**3.831.515**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	80.319	205.319
Årets resultat	0	(42.207)	(42.207)
Egenkapital ultimo	**125.000**	**38.112**	**163.112**

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	70.784	71.284
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.869.349	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(250.000)
	1.940.133	**(178.716)**

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Gældseftergivelse o.l.	1.819.940	0
	1.819.940	**0**

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(30.797)	40.955
	(30.797)	**40.955**

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.584.200	15.000
Kostpris ultimo	**3.584.200**	**15.000**
Af- og nedskrivninger primo	(145.567)	(5.500)
Årets nedskrivninger	(1.869.349)	0
Årets afskrivninger	(69.284)	(1.500)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(2.084.200)**	**(7.000)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.500.000**	**8.000**

5. Udskudt skat

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 347 t.kr. som ikke er indregnet i balancen pr. 30.06.2013, da der ikke fuld klarhed over udnyttelsestidspunktet.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 30.06.2013 1.500.000 kr.