

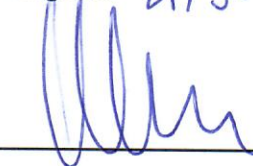
Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S

Vestergade 17
4030 Tune

CVR-nr. 19 56 50 92

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21/3-2019



Michael Bruhn
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
1. januar - 31. december 2018	
Balance pr. 31. december 2018	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Michael Bruhn Erhvervsjendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

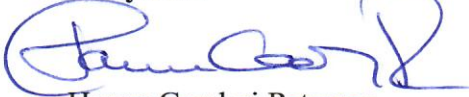
Tune, den 1. februar 2019

Direktion

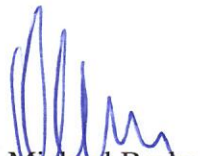


Michael Bruhn
direktør

Bestyrelse



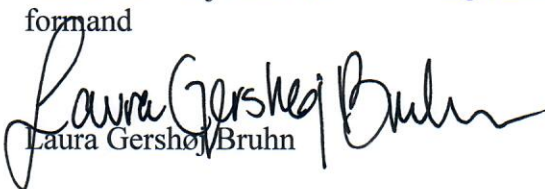
Hanne Gershøj Petersen
formand



Michael Bruhn



Emilie Gershøj Bruhn



Laura Gershøj Bruhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

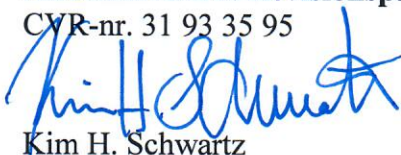
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby, den 1. februar 2019

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne21333

Selskabsoplysninger

Selskabet

Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S
Vestergade 17
4030 Tune

CVR-nr.: 19 56 50 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Greve

Bestyrelse

Hanne Gershøj Petersen, formand
Michael Bruhn
Emilie Gershøj Bruhn
Laura Gershøj Bruhn

Direktion

Michael Bruhn, direktør

Revision

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lyngby Hovedgade 41,1
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 582.811, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 11.642.768.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende drifts- og varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.265.529	1.059.725
Personaleomkostninger	1	<u>-638.269</u>	<u>-424.111</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		627.260	635.614
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>122.082</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		627.260	757.696
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>500.000</u>	<u>2.390.529</u>
Resultat før finansielle poster		1.127.260	3.148.225
Finansielle indtægter	3	49.182	54.654
Finansielle omkostninger	4	<u>-423.231</u>	<u>-444.059</u>
Resultat før skat		753.211	2.758.820
Skat af årets resultat	5	<u>-170.400</u>	<u>-611.619</u>
Årets resultat		<u>582.811</u>	<u>2.147.201</u>
Overført resultat		<u>582.811</u>	<u>2.147.201</u>
		<u>582.811</u>	<u>2.147.201</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>32.200.000</u>	<u>31.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.200.000</u>	<u>31.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.200.000</u>	<u>31.700.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		735.176	876.262
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		200.209	616.840
Andre tilgodehavender		<u>4.496.623</u>	<u>3.267.110</u>
Tilgodehavender		<u>5.432.008</u>	<u>4.760.212</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.432.008</u>	<u>4.760.212</u>
Aktiver i alt		<u>37.632.008</u>	<u>36.460.212</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.142.768	10.559.955
Egenkapital	7	11.642.768	11.059.955
Hensættelse til udskudt skat	8	2.662.600	2.492.200
Hensatte forpligtelser i alt		2.662.600	2.492.200
Gæld til realkreditinstitutter		10.351.352	10.988.889
Deposita		1.088.062	1.013.690
Langfristede gældsforpligtelser	9	11.439.414	12.002.579
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	635.000	630.000
Banker		9.568.601	9.143.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		211.354	173.779
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		380.257	116.180
Anden gæld		622.524	300.000
Periodeafgrænsningsposter		469.490	541.858
Kortfristede gældsforpligtelser		11.887.226	10.905.478
Gældsforpligtelser i alt		23.326.640	22.908.057
Passiver i alt		37.632.008	36.460.212
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	608.448	420.000
Andre omkostninger til social sikring	3.757	4.111
Andre personaleomkostninger	<u>26.064</u>	<u>0</u>
	<u>638.269</u>	<u>424.111</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver		
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>0</u>	<u>-122.082</u>
	<u>0</u>	<u>-122.082</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	49.182	53.614
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1.040</u>
	<u>49.182</u>	<u>54.654</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>423.231</u>	<u>444.059</u>
	<u>423.231</u>	<u>444.059</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-149.311
Årets udskudte skat	<u>170.400</u>	<u>760.930</u>
	<u>170.400</u>	<u>611.619</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>24.470.556</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>24.470.556</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		7.229.444
Årets værdireguleringer		<u>500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>7.729.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>32.200.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 2,3 mio. kr., en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 7-7,5%. Afkastkravene er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommene udlejes til erhverv og er beliggende i forstæder til København.

På balancedagen er alle lejemål udlejet og der forventes en mindre sitning i lejeindtægter for indværende år i forhold til sidste regnskabsår.

Noter

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	10.559.957	11.059.957
Årets resultat	0	582.811	582.811
Egenkapital 31. december 2018	500.000	11.142.768	11.642.768

	2018 kr.	2017 kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	2.492.200	1.731.270
Hensat i året	170.400	760.930
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	2.662.600	2.492.200
Materielle anlægsaktiver	2.754.395	2.492.200
Skattemæssigt underskud	-91.795	0
	2.662.600	2.492.200

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.618.889	10.986.352	635.000	8.465.000
Deposita	1.013.690	1.088.062	0	0
	12.632.579	12.074.414	635.000	8.465.000

Noter

10 Eventualposter mv.

Selskabet er komplementar i Lunikvej 2, Greve K/S, hvorefter selskabet hæfter ubegrænset for kommanditselskabs forpligtelser. Pr. 31. december 2018 har Lunikvej 2, Greve K/S en gæld på t.kr. 19.391 og en negativ egenkapital på 677 t.kr.

Der er ingen øvrige eventualforpligtelser pr. statusdagen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.986, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 32.200.