



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# BR Ejendom A/S

Jernholmen 37, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 20 22 25 73

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2018.

Bjørn Rasmussen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for BR Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 15. maj 2018

### Direktion

Bjørn Rasmussen

### Bestyrelse

Bjørn Rasmussen

Henrik Rasmussen

Tina Knudsen



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

**Til aktionæren i BR Ejendom A/S**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for BR Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

### **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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

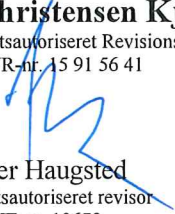
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København, den 15. maj 2018

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41



Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10678



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

BR Ejendom A/S  
Jernholmen 37  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 20 22 25 73

Stiftet: 1. juli 1997

Hjemsted: Hvidovre

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
21. regnskabsår

**Bestyrelse**

Bjørn Rasmussen  
Henrik Rasmussen  
Tina Knudsen

**Direktion**

Bjørn Rasmussen

**Revision**

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og investering, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendom består af 56 lejligheder samt en p-kælder, hvoraf 51 lejligheder er solgt pr. 31. december 2016. Hovedparten af de resterende lejligheder er udlejet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.815 t.kr. mod 6.457 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.568 t.kr. mod 3.301 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.814.776</b>	<b>6.457</b>
1 Personaleomkostninger	-339.666	-1.255
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.475.110</b>	<b>5.202</b>
Andre finansielle indtægter	71.165	121
2 Øvrige finansielle omkostninger	-526.827	-1.081
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.019.448</b>	<b>4.242</b>
Skat af årets resultat	-451.930	-941
<b>Årets resultat</b>	<b>1.567.518</b>	<b>3.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	17.000
Overføres til overført resultat	1.567.518	0
Disponeret fra overført resultat	0	-13.699
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.567.518</b>	<b>3.301</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	15.182.866	29.721
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.182.866</u>	<u>29.721</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.182.866</u></b>	<b><u>29.721</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	54
	Tilgodehavende selskabsskat	103.418	0
	Andre tilgodehavender	<u>668.706</u>	<u>687</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>772.124</u>	<u>741</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.455.904</u>	<u>526</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.228.028</u></b>	<b><u>1.267</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.410.894</u></b>	<b><u>30.988</u></b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.	
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	500.000	500
5	Overført resultat	3.287.710	1.721
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.787.710</b>	<b>2.221</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.057.069	1.702
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.057.069</b>	<b>1.702</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	6.109.157	13.743
	Deposita	140.604	335
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.249.761	14.078
	Gældsforpligtelser	5.869.882	306
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	54.575	176
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.594	111
	Selskabsskat	0	2.719
	Anden gæld	10.319.303	9.623
	Periodeafgrænsningsposter	0	52
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.316.354	12.987
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.566.115</b>	<b>27.065</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.410.894</b>	<b>30.988</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		



## Noter

---

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	339.666	1.255
	<b>339.666</b>	<b>1.255</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	526.827	1.081
	<b>526.827</b>	<b>1.081</b>
	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	24.148.517	41.245
Tilgang i årets løb	0	3.950
Afgang i årets løb	-12.750.132	-21.046
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>11.398.385</b>	<b>24.149</b>
Opskrivninger 1. januar	5.571.851	13.409
Opskrivning på afgang	-1.787.370	-7.837
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>3.784.481</b>	<b>5.572</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.182.866</b>	<b>29.721</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>
Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 500 kr. og multipla heraf.		



## Noter

---

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.720.192	10.920
Årets overførte overskud eller underskud	1.567.518	-13.699
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	17.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-17.000
Tilskud fra BR Holding A/S	0	4.500
	<u>3.287.710</u>	<u>1.721</u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	0	16.000
Udloddet udbytte	0	-16.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.979.039	14.049
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.869.882	-306
	<u>6.109.157</u>	<u>13.743</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.658.324</u>	<u>11.854.739</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.944 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 13.948 t.kr.

Der er lyst pant over for ejerforeningen stort t.kr. 43 i hver lejlighed svarende til i alt 215 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Inka Teknik ApS, CVR-nr. 79291811 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BR Ejendom A/S 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, direkte udgifter medgået til driften af ejendommen herunder fællesudgifter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning hidrører fra udlejning af lejligheder og parkeringskælder samt fra salg af lejligheder.

Vareforbrug omfatter direkte udgifter medgået til driften af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris frem til tidspunktet for aktivernes færdiggørelse eller levering.

Ejendommen reguleres til dagsværdi på statutidspunktet ud fra en forsigtig vurderet nettorealiseringsværdi (m2-pris) af de resterende lejligheder over 3-4 år, herunder udlejning i perioden.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger 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 eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 BR Ejendom A/S 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.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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.