



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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3/6-2016.



---

Bjørn Rasmussen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for BR Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

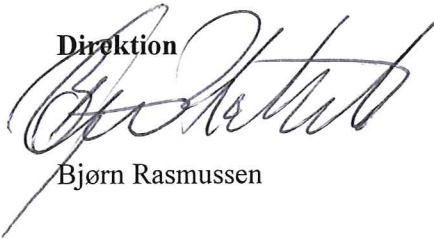
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 31. maj 2016

**Direktion**



Bjørn Rasmussen

**Bestyrelse**



Bjørn Rasmussen

Henrik Rasmussen



Tina Knudsen





## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i BR Ejendom A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for BR Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 31. maj 2016

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41



Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 19. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Rasmussen Henrik Rasmussen Tina Knudsen
<b>Direktion</b>	Bjørn Rasmussen
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **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 ejerlejligheder samt en p-kælder, hvoraf 41 lejligheder er solgt pr. 31. december 2015. Hovedparten af de resterende lejligheder er udlejet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 12.089 t.kr. mod 7.955 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.664 t.kr. mod 5.204 t.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.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>12.088.577</b>	<b>7.955.228</b>
Andre finansielle indtægter	728.494	235.287
1 Øvrige finansielle omkostninger	-839.757	-1.297.674
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.977.314</b>	<b>6.892.841</b>
Skat af årets resultat	-2.313.023	-1.688.746
<b>Årets resultat</b>	<b>9.664.291</b>	<b>5.204.095</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	16.000.000	14.000.000
Overføres til overført resultat	68.955	0
Overføres til øvrige reserver	-6.404.664	-8.606.139
Disponeret fra overført resultat	0	-189.766
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.664.291</b>	<b>5.204.095</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	54.653.413	84.103.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.653.413</u>	<u>84.103.400</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>54.653.413</u></b>	<b><u>84.103.400</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.210.532	13.002.790
Andre tilgodehavender	803.379	58.656
Tilgodehavender i alt	<u>12.013.911</u>	<u>13.061.446</u>
Likvide beholdninger	<u>5.169.357</u>	<u>670.642</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.183.268</u></b>	<b><u>13.732.088</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>71.836.681</u></b>	<b><u>97.835.488</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Reserve for opskrivninger	10.458.717	16.863.381
5 Overført resultat	460.804	391.849
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	16.000.000	14.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>27.419.521</b>	<b>31.755.230</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.479.836	6.477.202
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.479.836</b>	<b>6.477.202</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	29.930.438	53.272.619
Deposita	435.025	815.467
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.365.463	54.088.086
Modtagne forudbetalinger fra kunder	251.652	412.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser	435.340	452.898
Selskabsskat	5.310.389	4.546.400
Anden gæld	4.574.480	103.108
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.571.861	5.514.970
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.937.324</b>	<b>59.603.056</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>71.836.681</b>	<b>97.835.488</b>

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9 **Eventualposter**



## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	839.757	1.297.674
	<u>839.757</u>	<u>1.297.674</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	61.618.892	92.435.580
Tilgang i årets løb	4.000.000	0
Afgang i årets løb	-24.374.090	-30.816.688
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u>41.244.802</u>	<u>61.618.892</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	22.484.508	33.959.360
Opskrivning på afgang	-9.075.897	-11.474.852
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<u>13.408.611</u>	<u>22.484.508</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>54.653.413</u>	<u>84.103.400</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	16.863.381	25.469.520
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-6.404.664	-8.606.139
	<u>10.458.717</u>	<u>16.863.381</u>



## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	391.849	581.615		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>68.955</u>	<u>-189.766</u>		
	<b><u>460.804</u></b>	<b><u>391.849</u></b>		
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte for regnskabsåret	<u>16.000.000</u>	<u>14.000.000</u>		
	<b><u>16.000.000</u></b>	<b><u>14.000.000</u></b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	29.930.438	29.930.438	53.272.619
Deposita	<u>0</u>	<u>435.025</u>	<u>435.025</u>	<u>815.467</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>30.365.463</u></b>	<b><u>30.365.463</u></b>	<b><u>54.088.086</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kreditforeningslån på 30 mio. kr. har pant i restejerlejligheder.

Der er lyst pant over for ejerforeningen stort t.kr. 43 i hver lejlighed svarende til i alt 560 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BR Holding A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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.



## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 57 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. 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.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsudgifter/fællesudgifter vedrører udgifter til drift og udlejning af p-kælder, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende vand-/varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 generalforsamlingen.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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

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