

## Brüsch Ejendom ApS

Islevdalvej 138

2610 Rødovre

CVR-nr. 28120567

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2017



---

Jakob Brüsch  
Dirigent

## Brüsch Ejendom ApS

### Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Brüsch Ejendom ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Brüsch Ejendom ApS Islevdalvej 138 2610 Rødovre
CVR-nr.	28120567
Hjemsted	Rødovre
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Direktion</b>	Jakob Brüsch, Direktør Gitte Brüsch, Direktør
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113

## Brüsch Ejendom ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Brüsch Ejendom ApS.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 19. december 2016

**Direktion**  
  
Jakob Brüsch  
Direktør

  
Gitte Brüsch  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Brüsch Ejendom ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Brüsch Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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.

**Brüsch Ejendom ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Hørsholm, den 19. december 2016

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113



Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. 308.629, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 8.798.651, og en egenkapital på kr. 4.525.018.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Brüsch Ejendom ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den nye årsregnskabslov ændret på følgende områder:

Forslag til årets udbytte er ikke afsat som gæld, men vist som en særskilt reserve under egenkapital.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis vedrørende foreslået udbytte for regnskabsåret.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 6.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har ingen effekt på årets resultat før skat eller årets resultat. Balancesummen er uændret, mens egenkapital pr. 30. september 2016 forøges med kr. 2.300.000.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag



## **Brüsch Ejendom ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Brüsch Ejendom ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>310.979</b>	<b>322.145</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>310.979</b>	<b>322.145</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		44.750	-3.033
Andre finansielle omkostninger		0	-2.791
<b>Resultat før skat</b>		<b>303.736</b>	<b>316.321</b>
Skat af årets resultat	2	-4.893	74.768
<b>Årets resultat</b>		<b>308.629</b>	<b>241.553</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.300.000	200.000
Overført resultat		-1.991.371	41.553
<b>Resultatdisponering</b>		<b>308.629</b>	<b>241.553</b>

Brüsch Ejendom ApS

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	5.960.000	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.960.000</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.960.000</b>	<b>5.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.321.790	0
Andre tilgodehavender		78.255	52.744
Periodeafgrænsningsposter		21.667	21.667
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.421.712</b>	<b>74.411</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>416.939</b>	<b>116.272</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.838.651</b>	<b>190.683</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.798.651</b>	<b>5.690.683</b>

Brüsch Ejendom ApS

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	150.000	150.000
Overført resultat	5	2.075.018	4.066.389
Udbytte for regnskabsåret	6	2.300.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.525.018</b>	<b>4.416.389</b>
Hensættelser til udskudt skat		852.082	822.413
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>852.082</b>	<b>822.413</b>
Gæld til banker		2.700.000	0
Huslejedepositum		223.518	221.526
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.923.518</b>	<b>221.526</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		400.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.100	51.060
Selskabsskat		36.933	145.630
Anden gæld		8.000	33.665
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>498.033</b>	<b>230.355</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.421.551</b>	<b>451.881</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.798.651</b>	<b>5.690.683</b>
Eventualforpligtelser	7		

## Brüsch Ejendom ApS

### Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Selskabet har beskæftiget to direktører, der ikke har modtaget vederlag.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-34.562	71.495
Regulering af udskudt skat	29.669	3.273
	<b>-4.893</b>	<b>74.768</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.783.689	4.783.689
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	460.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.243.689</b>	<b>4.783.689</b>
Opskrivninger primo	5.316.909	5.316.909
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.316.909</b>	<b>5.316.909</b>
Af- og nedskrivninger primo	-4.600.598	-4.600.598
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.600.598</b>	<b>-4.600.598</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.960.000</b>	<b>5.500.000</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	150.000	150.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	4.066.389	4.024.836
Årets tilgang	-1.991.371	41.553
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.075.018</b>	<b>4.066.389</b>
<b>6. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	200.000	0
Korrektion primo	0	600.000
Årets tilgang	2.300.000	200.000
Årets afgang	-200.000	-600.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.300.000</b>	<b>200.000</b>

**Noter**

**2015/16**

**2014/15**

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JoG Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.