

*Brønshøj Ejendomme ApS  
Enigheds Alle 19  
2700 Brønshøj*

*CVR-nr: 29 77 95 11*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2019

\_\_\_\_\_  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Brønshøj Ejendomme 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 9. maj 2019

**Direktion**

Bo Bjerrum Hansen

Carsten Wernebo

**Til kapitalejerne i Brønshøj Ejendomme ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brønshøj Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Frederiksberg, den 9. maj 2019

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Sven-Erik Jensen  
Registreret Revisor  
mne525

Michael Steen Nielsen  
Registreret Revisor  
mne35403

**Selskabet**

Brønshøj Ejendomme ApS  
Enigheds Alle 19  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 29 77 95 11  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bo Bjerrum Hansen  
Carsten Wernebo

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Falkoner Allé 1, 6.  
2000 Frederiksberg

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været administration af ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

Årsregnskabet for Brønshøj Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførslers 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter gebyrer, renteindtægter og -omkostninger samt kursregulering på realkreditlån.



**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel med 5 %.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten afskrivninger.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommen.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>616.703</b>	<b>117.577</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>616.703</b>	<b>117.577</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.200.000	539.370
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>2.816.703</b>	<b>656.947</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	53.032	40.865
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-37.858	-37.222
Andre finansielle omkostninger	-63.841	-107.780
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.768.036</b>	<b>552.810</b>
Skat af årets resultat	-608.951	-137.826
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.159.085</b>	<b>414.984</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	2.159.085	414.984
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>2.159.085</b>	<b>414.984</b>

## AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger	10.100.000	7.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.100.000</b>	<b>7.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.100.000</b>	<b>7.900.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.341.221	1.476.027
Selskabsskat	0	16.028
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.341.221</b>	<b>1.492.055</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>605.773</b>	<b>881.173</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.946.994</b>	<b>2.373.228</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>13.046.994</b>	<b>10.273.228</b>

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.251.919	2.092.834
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>4.376.919</b>	<b>2.217.834</b>
Hensættelse til udskudt skat	638.223	131.242
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>638.223</b>	<b>131.242</b>
Kreditinstitutter	6.441.228	6.462.558
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.441.228</b>	<b>6.462.558</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	21.201	20.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.299.801	1.277.971
Selskabsskat	101.970	0
Anden gæld	152.652	148.206
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.590.624</b>	<b>1.461.594</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>8.031.852</b>	<b>7.924.152</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>13.046.994</b>	<b>10.273.228</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	2.092.834	2.159.085	4.251.919
	<u>2.217.834</u>	<u>2.159.085</u>	<u>4.376.919</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

125 apnparter á nom. kr.1.000		125.000
		<u>125.000</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	6.462.429	21.201	6.336.724
	<u>6.462.429</u>	<u>21.201</u>	<u>6.336.724</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder**

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form af hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser ikke indregnet i balancen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for lån i Nykredit er der stillet ejerpantebrev opr. stor kr. 6.505.000 i ejerlejlighed nr. 2 og ejerlejlighed nr. 8 matr. nr. 0061, Snares Kvarter, København.

Til sikkerhed for andet mellemværende i Nykredit Bank er der stillet ejerpantebrev opr. stor kr. 340.000 og 160.000 i ejerlejlighed nr. 2 og ejerlejlighed nr. 8 matr. nr. 0061, Snares Kvarter, København.

Til sikkerhed for fællesudgifter overfor ejerforeningen er der stillet ejerpantebrev opr. stor kr. 10.000 i ejerlejlighed nr. 2 og ejerlejlighed nr. 8 matr. nr. 0061, Snares Kvarter, København.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bo Bjerrum Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-051036037934

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-05-14 13:25:12Z

NEM ID 

## Carsten Alexis Wichmann Wernebo

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-415212498453

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-20 13:53:10Z

NEM ID 

## Sven-Erik Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:99146434

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-05-20 14:10:37Z

NEM ID 

## Michael Steen Nielsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:90514218

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-05-20 19:04:00Z

NEM ID 

## Bo Bjerrum Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-051036037934

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-05-23 13:29:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0A2VI-D64FD-ND6ZU-IVDSX-GCEE5-TPLX5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>