

---

# ***Ejendomsselskabet Brøker ApS***

Spånnebæk 7, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 30 54 96 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /5 2020

Lene Brøker  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Brøker ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 6. maj 2020

## Direktion

Lene Brøker

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Brøker ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brøker ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 6. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Brøker ApS  
Spånnebæk 7  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 30 54 96 86  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holbæk

### Direktion

Lene Brøker

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brøker ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udleje og sælge fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 138.160, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 1.455.599.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2019<br>DKK    | 2018<br>DKK    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>567.573</b> | <b>534.257</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1    | -280.055       | -267.454       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>287.518</b> | <b>266.803</b> |
| Finansielle indtægter   | 2    | 6.014          | 4.653          |
| Finansielle omkostninger  | 3    | -119.212       | -157.848       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>174.320</b> | <b>113.608</b> |
| Skat af årets resultat  | 4    | -36.160        | -22.516        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>138.160</b> | <b>91.092</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |               |
|-------------------|--|----------------|---------------|
| Overført resultat |  | 138.160        | 91.092        |
|                   |  | <b>138.160</b> | <b>91.092</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger             |      | 5.275.818        | 5.555.873        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 5    | <b>5.275.818</b> | <b>5.555.873</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>5.275.818</b> | <b>5.555.873</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 224.042          | 108.445          |
| Udskudt skatteaktiv             | 6    | 76.000           | 51.000           |
| Selskabsskat                    |      | 10.840           | 484              |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>310.882</b>   | <b>159.929</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>6.285</b>     | <b>64.178</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>317.167</b>   | <b>224.107</b>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>5.592.985</b> | <b>5.779.980</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                 |      | 1.330.599        | 1.192.439        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>1.455.599</b> | <b>1.317.439</b> |
| Kreditinstitutter                                 |      | 3.802.591        | 4.056.615        |
| Anden gæld  |      | 0                | 20.724           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 7    | <b>3.802.591</b> | <b>4.077.339</b> |
| Kreditinstitutter                                 | 7    | 249.972          | 284.184          |
| Anden gæld  | 7    | 84.823           | 101.018          |
| <b>Kortfristet gæld</b>                           |      | <b>334.795</b>   | <b>385.202</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>4.137.386</b> | <b>4.462.541</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>5.592.985</b> | <b>5.779.980</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 9    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>  | <u>I alt</u>     |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                                 | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>       | <u>DKK</u>       |
| Egenkapital 1. januar           | 125.000                | 1.192.439        | 1.317.439        |
| Årets resultat                  | 0                      | 138.160          | 138.160          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>125.000</b>         | <b>1.330.599</b> | <b>1.455.599</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
| <b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                |                |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 280.055        | 267.454        |
|  | <b>280.055</b> | <b>267.454</b> |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>   |                |                |
| Andre finansielle indtægter  | 6.014          | 4.653          |
|  | <b>6.014</b>   | <b>4.653</b>   |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>  |                |                |
| Andre finansielle omkostninger   | 119.212        | 157.848        |
|  | <b>119.212</b> | <b>157.848</b> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>  |                |                |
| Årets aktuelle skat  | 61.160         | 65.516         |
| Årets udskudte skat  | -25.000        | -43.000        |
|  | <b>36.160</b>  | <b>22.516</b>  |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og byg-<br>ninger |
|---|--------------------------|
|   | DKK                      |
| Kostpris 1. januar                        | 7.810.015                |
| Kostpris 31. december                     | 7.810.015                |
| Opskrivninger 1. januar                   | 0                        |
| Opskrivninger 31. december                | 0                        |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 2.254.142                |
| Årets afskrivninger                       | 280.055                  |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | 2.534.197                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>5.275.818</b>         |
| Afskrives over                            | 20 år                    |

## 6 Udskudt skatteaktiv

|                                  | 2019     | 2018     |
|----------------------------------|----------|----------|
|                                  | DKK      | DKK      |
| Materielle anlægsaktiver         | -58.000  | -32.000  |
| Låneomkostninger                 | -18.000  | -19.000  |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 76.000   | 51.000   |
|                                  | <b>0</b> | <b>0</b> |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Opgjort skatteaktiv          | 76.000        | 51.000        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b> | <b>76.000</b> | <b>51.000</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                          | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år               | 2.844.364        | 3.015.043        |
| Mellem 1 og 5 år         | 958.227          | 1.041.572        |
| Langfristet del          | 3.802.591        | 4.056.615        |
| Inden for 1 år           | 249.972          | 284.184          |
|                          | <b>4.052.563</b> | <b>4.340.799</b> |
| <b>Anden gæld</b>        |                  |                  |
| Efter 5 år               | 0                | 20.724           |
| Langfristet del          | 0                | 20.724           |
| Øvrig kortfristet gæld   | 84.823           | 101.018          |
|                          | <b>84.823</b>    | <b>121.742</b>   |

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 5.275.818 | 5.555.873 |
|---|-----------|-----------|

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brøker ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra udlejningsaktivitet og indregnes i resultatopgørelsen med den andel, der vedrører regnskabsåret

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder primært omkostninger relateret til ejendommens drift og herudover omkostninger til administration.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Produktionsbygninger | 20 år |
|----------------------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres 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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.