

# **BRIXHUUS Ejendomme II A/S**

Rådhusstorvet 1  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/03/2019**

---

**Ingemann Brixhuus**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            BRIXHUUS Ejendomme II A/S  
                                 Rådhusstorvet 1  
                                 8700 Horsens

                                 CVR-nr:            30831292  
                                 Regnskabsår:    01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for BRIXHUUS EJENDOMME II A/S

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat alle kriterier for at fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 06/02/2019

## Direktion

Ingemann Brixhuus

Morten Brixhuus

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat for 2018 udgør DKK 1.213.609 efter skat og er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabets ejendom er færdigrenoveret og fremstår i særdeles god stand. Ejendommen er fuldt udlejet.

Med baggrund i ejendommens centrale beliggenhed, er værdiansættelse af investeringsejendommen udregnet med udgangspunkt i en kapitaliseringsfaktor på 5,00%, hvilket af ledelsen anses som værende konservativt.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2018 i alt DKK 9.197.831.

## Fremtidsudsigter

Selskabet forventes fremadrettet at have positivt driftsresultat.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter perioden indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af selskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendommens værdi efterfølges til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdi anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af de forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskelle mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med en værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Deposita og forudbetalt husleje m.v.

Deposita og forudbetalt husleje m.m. omfatter beløb modtaget fra lejer forud for tidspunktet for levering af den aftalte tjenesteydelse.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.229.989</b>	<b>1.276.942</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.229.989</b>	<b>1.276.942</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	0	49.202
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-665.801	-288.248
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.564.188</b>	<b>1.037.896</b>
Skat af årets resultat .....		-350.579	-229.686
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.213.609</b>	<b>808.210</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.213.609	808.210
<b>I alt .....</b>		<b>1.213.609</b>	<b>808.210</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		46.650.000	46.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>46.650.000</b>	<b>46.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>46.650.000</b>	<b>46.100.000</b>
Andre tilgodehavender .....		45.388	135.798
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>45.388</b>	<b>135.798</b>
Likvide beholdninger .....		80.591	31.865
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>125.979</b>	<b>167.663</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>46.775.979</b>	<b>46.267.663</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	125.000
Overført resultat .....		8.697.831	6.659.222
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.197.831</b>	<b>6.784.222</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		852.564	229.686
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>852.564</b>	<b>229.686</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		34.158.683	35.475.555
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>34.158.683</b>	<b>35.475.555</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.321.870	1.360.179
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		0	67.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.685	665.808
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		203.086	228.649
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		42.445	401.319
Periodeafgrænsningsposter .....		0	36.947
Deposita .....		982.815	1.017.591
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.566.901</b>	<b>3.778.200</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>36.725.584</b>	<b>39.253.755</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>46.775.979</b>	<b>46.267.663</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	6.659.222	6.784.222
Kapitalforhøjelse .....	375.000	-375.000	0
Årets resultat .....		1.213.609	1.213.609
Tilskud fra koncern .....		1.200.000	1.200.000
Egenkapital, ultimo .....	500.000	8.697.831	9.197.831

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter fra tilknyttede virksomheder	0	49.202
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>49.202</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansieringsinstitutter og bankgæld	585.600	277.600
Renter til tilknyttede virksomheder	45.849	0
Kreditorer	0	2.578
Ej fradragsberettiget renter	29.354	6.128
Amortisering låneomkostninger	4.998	1.942
<b>I alt</b>	<b>665.801</b>	<b>288.248</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

#### Investeringsjendomme

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en mindre usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,00%. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Virksomhedens investeringsejendom består af 30 boliglejemål og 1 erhvervslejemål, der ved indgangen til 2019 er fuldt udlejet.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom samt følsomhed på årets resultat og egenkapital.

Afkastkrav	4,50%	5,00%	5,50%
Værdi af ejendom	51.800.000	46.650.000	42.400.000
Årets resultat	5.230.609	1.213.609	-2.101.391
Egenkapital	13.214.831	9.197.831	5.882.831

#### Materielle anlægsaktiver

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18 DKK  
3.276.697

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31.12.18 kr.	Gæld i alt 31.12.17 kr.
Gæld til kreditinstitutter	1.321.870	29.271.127	35.480.553	36.835.734
I alt	<b>1.321.870</b>	<b>29.271.127</b>	<b>35.480.553</b>	<b>36.835.734</b>

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter derfor sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Til sikkerhed for realkreditgæld, er afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. den 31. december 2018 udgør tkr. 46.650.

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0