

---

# ***Brøchner Ejendomme ApS***

Sankt Peders Stræde 30 C, 2., 1453 København K

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 35 40 26 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2 /6 2020

Søren Brøchner-Mortensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Brøchner Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juni 2020

## Direktion

Søren Brøchner-Mortensen  
adm. direktør

## Bestyrelse

Søren Brøchner-Mortensen

Anders Roed Bruhn

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Brøchner Ejendomme 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 Brøchner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

## 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; 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Hellerup, den 2. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

René Otto Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne26718

Henrik Hornbæk  
statsautoriseret revisor  
mne32802

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Brøchner Ejendomme ApS Sankt Peders Stræde 30 C, 2. 1453 København K  CVR-nr.: 35 40 26 91 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Søren Brøchner-Mortensen Anders Roed Bruhn
<b>Direktion</b>	Søren Brøchner-Mortensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-9.750</b>	<b>-1.000</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		35.263.875	36.285.790
Finansielle omkostninger		-1	-1
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.254.124</b>	<b>36.284.789</b>
Skat af årets resultat	4	2.145	220
<b>Årets resultat</b>		<b>35.256.269</b>	<b>36.285.009</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		35.263.875	36.285.790
Overført resultat		-7.606	-781
		<b>35.256.269</b>	<b>36.285.009</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	246.353.303	211.089.428
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>246.353.303</b>	<b>211.089.428</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>246.353.303</b>	<b>211.089.428</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		220	0
Udskudt skatteaktiv		780	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.365	220
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.365</b>	<b>220</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.365</b>	<b>220</b>
<b>Aktiver</b>		<b>246.355.668</b>	<b>211.089.648</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		209.451.879	174.188.004
Overført resultat		36.392.054	36.399.660
<b>Egenkapital</b>	6	<b>246.343.933</b>	<b>211.087.664</b>
Kreditinstitutter		0	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.985	1.983
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.735</b>	<b>1.984</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.735</b>	<b>1.984</b>
<b>Passiver</b>		<b>246.355.668</b>	<b>211.089.648</b>
Going concern	1		
Efterfølgende begivenheder	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Som beskrevet i note 2 "Efterfølgende begivenheder" er selskabets aktiviteter væsentlig påvirket af udbruddet af den globale pandemi Covid-19. Selskabets datterselskab ejer ejendomme som er udlejet til hoteldrift for koncernselskaber. De pågældende hoteller er som følge af regeringernes tiltag nedlukket. Huslejeindtægterne i datterselskabet er omsætningsbaseret, hvorfor nedlukningen vil have en direkte effekt på selskabets indtægter fra kapitalandele. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre effekten nøjagtigt, da nedlukningsperioden ikke kendes, ligesom det er uklart hvordan hotellernes omsætning udvikler sig efter hotellerne igen åbner.

Ledelsen følger udviklingen nøje og har iværksat en lang række tiltag, der har reduceret omkostningerne og sikret den fornødne likviditet baseret på ledelsens bedste forventninger for 2020. I den forbindelse kan nævnes, at moder- og dennes datterselskaber har fået stillet yderligere kreditfaciliteter til rådighed til at imødekomme de negative effekter af Covid-19.

På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at der er tilstrækkeligt kapitalgrundlag og likviditet til driften for minimum det kommende regnskabsår.

## 2 Efterfølgende begivenheder

Efter balancedagen er der udbrudt global Covid-19 pandemi som delvis har nedlukket det danske samfund. Ledelsen vurderer, at det er en begivenhed efter balancedagen af ikke regulerende karakter i relation til regnskabet. Selskabet er og vil være væsentligt negativt påvirket heraf. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er for tidligt at kunne udtale sig om, hvilken konkret effekt Covid-19 vil have på den samlede omsætning og indtjening i 2020. Dagsværdi af datterselskabets ejendomme pr. 31. december 2019 er baseret på den forventede fremadrettede nettoleje og et af ledelsen vurderet afkastkrav for den pågældende type ejendomme. Forudsætningerne for den opgjorte dagsværdi pr. 31. december 2019 kan således være anderledes end på tidspunktet for underskrift af regnskabet, hvormed dette ligeledes vil påvirke selskabets kapitalandele.

## 3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af kapitalandele og anden hermed beslægtet virksomhed.

## 4 Skat af årets resultat

	2019 DKK	2018 DKK
Årets aktuelle skat	-1.365	-220
Årets udskudte skat	-780	0
	<b>-2.145</b>	<b>-220</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	36.901.424	36.901.424
Kostpris 31. december	36.901.424	36.901.424
Værdireguleringer 1. januar	174.188.004	137.902.214
Årets resultat	35.263.875	36.285.790
Værdireguleringer 31. december	209.451.879	174.188.004
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>246.353.303</b>	<b>211.089.428</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
SBM Ejendomme A/S	København	500.000	100%	246.353.303	35.263.875

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	174.188.004	36.399.660	211.087.664
Årets resultat	0	35.263.875	-7.606	35.256.269
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>209.451.879</b>	<b>36.392.054</b>	<b>246.343.933</b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for FLAMA Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brøchner Ejendomme 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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder revision, gebyrer mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med FLAMA Holding ApS-koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening

## **Noter til årsregnskabet**

### **8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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