

Brønsholm ApS
Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K
CVR-nr. 36954000

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.06.2018

Dirigent

Navn: Henrik Frisch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brønsholm ApS
Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K

CVR-nr.: 36954000

Stiftet: 06.07.2015

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Henrik Frisch
Jan Severin Sølbæk

Direktion

Klaus Thorsten Wollesen Lund, direktør
Henrik Wessmann Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Brønsholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.06.2018

Direktion

Klaus Thorsten Wollesen Lund
direktør

Henrik Wessmann Jensen
direktør

Bestyrelse

Henrik Frisch

Jan Severin Sølbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brønsholm ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brønsholm ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 11.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udvikling, handel med og opførelse af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 4.502 t.kr. Ledelsen anser resultatet som utilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at der i 2018 vil være væsentlige aktiviteter og heraf positiv udvikling i resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(908.936)	(615.184)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>20.900.000</u>
Driftsresultat		(908.936)	20.284.816
Andre finansielle indtægter	2	12.167	316.264
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.593.610)</u>	<u>(2.631.167)</u>
Resultat før skat		(3.490.379)	17.969.913
Skat af årets resultat	4	<u>(1.012.000)</u>	<u>(3.957.000)</u>
Årets resultat		(4.502.379)	14.012.913
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(4.502.379)</u>	<u>14.012.913</u>
		(4.502.379)	14.012.913

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		70.392.682	62.312.806
Materielle anlægsaktiver	5	70.392.682	62.312.806
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	50.000
Finansielle anlægsaktiver	6	0	50.000
Anlægsaktiver		70.392.682	62.362.806
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.287	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.195.035
Andre tilgodehavender		119.244	1.388.244
Tilgodehavender		125.531	3.583.279
Likvide beholdninger		1.042.134	0
Omsætningsaktiver		1.167.665	3.583.279
Aktiver		71.560.347	65.946.085

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		9.510.534	14.012.913
Egenkapital		9.560.534	14.062.913
Udskudt skat		4.969.000	3.957.000
Hensatte forpligtelser		4.969.000	3.957.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	27.649.012	0
Gæld til associerede virksomheder		0	24.511.032
Langfristede gældsforpligtelser		27.649.012	24.511.032
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	308.968
Bankgæld		27.290.000	22.021.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser		812.176	1.054.292
Anden gæld	8	1.279.625	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser		29.381.801	23.415.140
Gældsforpligtelser		57.030.813	47.926.172
Passiver		71.560.347	65.946.085
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	14.012.913	14.062.913
Årets resultat	0	(4.502.379)	(4.502.379)
Egenkapital ultimo	50.000	9.510.534	9.560.534

Noter

	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	313.664
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	12.167	0
Renteindtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>2.600</u>
	<u>12.167</u>	<u>316.264</u>
	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	897.724	0
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	748.200	1.506.447
Renteomkostninger i øvrigt	904.661	1.113.316
Valutakursreguleringer	0	2.843
Øvrige finansielle omkostninger	<u>43.025</u>	<u>8.561</u>
	<u>2.593.610</u>	<u>2.631.167</u>
	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>1.012.000</u>	<u>3.957.000</u>
	<u>1.012.000</u>	<u>3.957.000</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.		
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	41.412.806		
Tilgange	<u>8.079.876</u>		
Kostpris ultimo	<u>49.492.682</u>		
Opskrivninger primo	<u>20.900.000</u>		
Opskrivninger ultimo	<u>20.900.000</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>70.392.682</u>		
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.		
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	50.000		
Afgange	<u>(50.000)</u>		
Kostpris ultimo	<u>0</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>		
	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Brønsholm II ApS	København	ApS	100,0

7. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gælden består i et mellemværende mellem Brønsholm ApS og Real Danmark ApS, hvor Dansk Svensk Ejendomsinvestering har realiseret en del af Brønsholm ApS' bankgæld via mellemregningen og over Real Danmark ApS.

Noter

	2017	2015/16
	kr.	kr.
8. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	<u>1.279.625</u>	<u>30.000</u>
	<u>1.279.625</u>	<u>30.000</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i den af selskabet ejede grund, som er opført under investeringsejendomme via et ejerpantebrev på 30 mio.kr.

Der er afgivet transport i offentlige tilgodehavender på maksimalt 8 mio.kr. over for Sparkassen Sjælland.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og dets dattervirksomhed. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres på grundlag af uafhængig vurdering fra tredjemand.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.