

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

BRØNSHOLM APS

Søllerødvej 64

2840 Holte

CVR-nr. 36 95 40 00

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 24/5 2019


KLAUS T. W. LUND
Advokat · Lawyer

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4-5 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6-10 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 | 11 |
| Balance pr. 31. december 2018 | 12-13 |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018 | 14 |
| Noter | 15-17 |

Selskab

Brønsholm ApS
Søllerødvej 64
2840 Holte

CVR-nr. 36 95 40 00

3. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelse

Jan Severin Sølback

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor
Stig Kofoed, Revisor, cand.merc.aud.

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på t.kr. 2.578. Ledelsen anser resultatet som utilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at der i 2019 vil være væsentlige aktiviteter og heraf positiv udvikling i resultat.

Der er konstateret en væsentlig fejl i årsrapporten for 2017, som har medført en korrektion af sammenligningstallene. Der henvises til afsnittet under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Brønsholm 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 16. maj 2019

I direktionen

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Formand

Til kapitalejeren i Brønsholm ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brønsholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter. 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 regnskabsåret 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 årsregnskabet, 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 for 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.

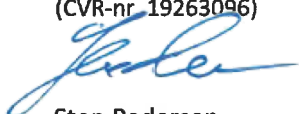
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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.

Søborg, den 16. maj 2019

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)



Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

KORREKTION AF TIDLIGERE ÅRS FEJL OG SAMMENLIGNINGSTAL

Der er i regnskabsåret 2017 konstateret en fejlagtig hensættelse til udskudt skat på årets tilgange af investeringsejendomme.

Forholdet er korrigeret i år og sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

For sammenligningsåret er resultat efter skat og egenkapital øget med t.kr. 1.777, mens balance-summen er uændret.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af ejendomme

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

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

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som enten 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg værdiansættes til kostpris eller nettorealisationspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | -639.654 | -951.961 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 12.070 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-2.665.401</u> | <u>-2.550.488</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | -3.305.055 | -3.490.379 |
| 2 Skat af årets resultat | <u>726.732</u> | <u>765.242</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>-2.578.323</u></u> | <u><u>-2.725.137</u></u> |

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

| | | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Overført resultat | <u>-2.578.323</u> | <u>-2.725.137</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>-2.578.323</u></u> | <u><u>-2.725.137</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 3, 6 Investeringsejendomme | <u>0</u> | <u>70.392.682</u> |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>0</u> | <u>70.392.682</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | <u>0</u> | <u>70.392.682</u> |
| 6 Ejendomme til videresalg | <u>73.352.867</u> | <u>0</u> |
| VAREBEHOLDNINGER | <u>73.352.867</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 504.578 | 6.287 |
| Andre tilgodehavender | <u>907.922</u> | <u>119.244</u> |
| TILGODEHAVENDER | <u>1.412.500</u> | <u>125.531</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>0</u> | <u>1.042.134</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>74.765.367</u> | <u>1.167.665</u> |
| AKTIVER I ALT | <u><u>74.765.367</u></u> | <u><u>71.560.347</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | <u>8.709.454</u> | <u>11.287.777</u> |
| EGENKAPITAL | <u>8.759.454</u> | <u>11.337.777</u> |
| | | |
| 2 Hensættelse til udskudt skat | <u>2.465.025</u> | <u>3.191.757</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | <u>2.465.025</u> | <u>3.191.757</u> |
| | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>0</u> | <u>27.649.012</u> |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>0</u> | <u>27.649.012</u> |
| | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 28.775.475 | 0 |
| Gæld til kreditinstitutter | 24.273.364 | 24.290.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.145.945 | 942.886 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.016.693 | 0 |
| Anden gæld | <u>7.329.411</u> | <u>4.148.915</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>63.540.888</u> | <u>29.381.801</u> |
| | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>63.540.888</u> | <u>57.030.813</u> |
| | | |
| PASSIVER I ALT | <u>74.765.367</u> | <u>71.560.347</u> |
| | | |
| 5 Eventualforpligtelser | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| | <u>Virksom- hedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital pr. 1/1 2017 | 50.000 | 14.012.914 | 14.062.914 |
| Overført via resultatdisponeringen | <u>0</u> | <u>-2.725.137</u> | <u>-2.725.137</u> |
| Egenkapital pr. 1/1 2018 | 50.000 | 11.287.777 | 11.337.777 |
| Overført via resultatdisponeringen | <u>0</u> | <u>-2.578.323</u> | <u>-2.578.323</u> |
| Egenkapital pr. 31/12 2018 | <u><u>50.000</u></u> | <u><u>8.709.454</u></u> | <u><u>8.759.454</u></u> |

| <u>1</u> | <u>Øvrige finansielle omkostninger</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------|--|-------------------------|-------------------------|
| | Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 1.172.501 | 897.627 |
| | Finansielle omkostninger i øvrigt | <u>1.492.900</u> | <u>1.652.861</u> |
| | I ALT | <u><u>2.665.401</u></u> | <u><u>2.550.488</u></u> |

2 Selskabsskat og udskudt skat

| | <u>Selskabsskat</u> | <u>Udskudt skat</u> | <u>Ifølge resultatopgørelse</u> | <u>2017</u> |
|------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Skyldig pr. 1/1 2018 | 0 | 3.191.757 | | |
| Skat af årets resultat | <u>0</u> | <u>-726.732</u> | <u>-726.732</u> | <u>-765.242</u> |
| SKYLDIG PR. 31/12 2018 | <u><u>0</u></u> | <u><u>2.465.025</u></u> | | |
| SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | | <u><u>-726.732</u></u> | <u><u>-765.242</u></u> |

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendomme | I ALT | 31/12 2017 |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|
| Kostpris pr. 1/1 2018 | 49.492.681 | 49.492.681 | 41.412.806 |
| Tilgang i året | 2.960.185 | 2.960.185 | 8.079.876 |
| Afgang i året | -52.452.866 | -52.452.866 | 0 |
| KOSTPRIS PR. 31/12 2018 | 0 | 0 | 49.492.682 |
| Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018 | 20.900.000 | 20.900.000 | 20.900.000 |
| Opskrivninger, afgang i året | -20.900.000 | -20.900.000 | 0 |
| OP- OG NEDSKR. PR. 31/12 2018 | 0 | 0 | 20.900.000 |
| REGN. VÆRDI PR. 31/12 2018 | 0 | 0 | 70.392.682 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | 31/12 2018 | 31/12 2017 |
|---|------------|------------|
| <u>Gældsforpligtelser i alt:</u> | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 28.775.475 | 27.649.012 |
| I ALT | 28.775.475 | 27.649.012 |
| <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u> | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 28.775.475 | 0 |
| I ALT | 28.775.475 | 0 |
| <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u> | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 |
| I ALT | 0 | 0 |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 30.000.000, i selskabets varebeholdninger med en balanceværdi på kr. 73.352.867 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.250.000, i selskabets varebeholdninger med en balanceværdi på kr. 73.352.867 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.