

**Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS**  
**Martinsvej 8**  
**1926 Frederiksberg**  
**(Cvr.13 85 78 30)**

**Årsrapport for perioden**  
**01.01.2022-31.12.2022**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,**  
**den 21. juni 2023**



---

**Rolf Stuhr Petersen**  
**dirigent**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar 2022 – 31. december 2022:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2022 – 31. december 2022 for **Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2023

Direktion



Rolf Stuhr Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til kapitalejeren i Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS**

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

(fortsat)

**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 væsentligt 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.

København, den 21. juni 2023

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(cvr. nr. 34 20 99 36)

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

**Selskabs navn:** Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS  
Martinsvej 8  
1926 Frederiksberg  
CVR nr. nr.: 13 85 78 30  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

**Direktion:** Rolf Stuhr Petersen

**Revisor:** Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Koncernforhold:** Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S  
CVR nr. 14 40 84 87  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Ledelsesberetning for 01.01.2022 – 31.12.2022

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejerskab af et underliggende datterselskab.

**Udviklingen i regnskabsåret**

Regnskabsåret er sluttet med et regnskabsmæssigt resultat på kr. 119.564.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årets regnskabsperiode omfatter kalenderåret 2022, hvor sammenligningstal omfatter perioden 1.5.2021 - 31.12.2021.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ændret fortolkning af årsregnskabsloven.

I datterselskaberne er der sket ændring vedrørende Indestående hos Grundejernes Investeringsfond, som har påvirket indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder således:

- Årets resultat før skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 70 i 2021
- Årets resultat efter skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 70 i 2021
- Balancesummen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 2.306 i 2021
- Egenkapitalen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 2.306 i 2021

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

#### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

#### Resultatopgørelse

##### **Andre eksterne omkostninger**

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



**Anvendt regnskabspraksis**

(Fortsat)

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Resultat af kapitalandele**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen med forholdsmæssige andele af de tilknyttede virksomheders resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 dette underskud (fuld for fordeling).

**Balance**

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

(Fortsat)

**Nedskrivning på anlægsaktiver (fortsat)**

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Finansielle anlægsaktiver**

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

**Investeringsejendomme:**

- Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

**Varebeholdninger:**

- Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

(Fortsat)

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)**

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at i mødegå forventede tab.

**Egenkapital – udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

(Fortsat)

**Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021 (8 mdr.)</u>
Andre eksterne omkostninger	-6.250	-6.250
<b>Bruttoresultat</b>	-6.250	-6.250
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Driftsresultat</b>	-6.250	-6.250
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	59.922	6.157.116
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	82.714	53.924
<b>Resultat før skat</b>	136.386	6.204.790
3 Skat af årets resultat	-16.822	604
<b>Årets resultat</b>	<u>119.564</u>	<u>6.205.394</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	59.922	6.157.116
Overført til overført resultat	59.642	48.278
	<u>119.564</u>	<u>6.205.394</u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>96.097.533</u>	<u>96.037.611</u>
		<u>96.097.533</u>	<u>96.037.611</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>96.097.533</u>	<u>96.037.611</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	<u>2.147.893</u>	<u>2.071.810</u>
		<u>2.147.893</u>	<u>2.071.810</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.147.893</u>	<u>2.071.810</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>98.245.426</u></u>	<u><u>98.109.421</u></u>

**Balance pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	<b>Egenkapital:</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve nettoopskrivning efter den indre værdis metode	92.097.533	92.037.611
	Overført resultat	<u>6.000.071</u>	<u>5.940.429</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>98.222.604</u>	<u>98.103.040</u>
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser:</b>		
	Skyldig selskabsskat	16.822	381
	Anden gæld	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>22.822</u>	<u>6.381</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>22.822</u>	<u>6.381</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>98.245.426</u>	<u>98.109.421</u>
5	Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. maj 2021	125.000	83.644.508	5.892.151	89.661.659
Regulering vedrørende ændret regnskabspraksis	0	2.235.987	0	2.235.987
Overført resultat	0	6.157.116	48.278	6.205.394
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	92.037.611	5.940.429	98.103.040
Overført resultat	0	59.922	59.642	119.564
	<b>125.000</b>	<b>92.097.533</b>	<b>6.000.071</b>	<b>98.222.604</b>



**Noter****1. Personalemkostninger**

Selskabet har ikke i regnskabsåret beskæftiget medarbejdere.

<b>2. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Andel årets resultat</b>	<b>Andel af egen- kapital</b>
Rytterhuset ApS	100%	59.922	96.097.533

**3. Skat af årets resultat**

	<b>2022</b>	<b>2021 (8 mdr.)</b>
Skat af årets skattepligtige indkomst	16.822	381
Skat vedr. tidligere indkomstår	0	-985
	<u>16.822</u>	<u>-604</u>

**Noter**

<b><u>4. Kapitalandele i tilknyttede selskaber</u></b>	<b><u>31.12.2022</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
<b><u>Anskaffelsessum</u></b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	4.000.000	4.000.000
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
 <b><u>Opskrivninger</u></b>		
Opskrivninger pr. 01.01.2022	92.037.611	85.880.495
Resultat i året	59.922	6.157.116
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2022	<u>92.097.533</u>	<u>92.037.611</u>
 <b><u>Nedskrivninger</u></b>		
Samlede nedskrivninger pr. 01.01.2022	0	0
Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede nedskrivninger pr. 31.12.2022	<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>Bogført værdi pr. 31.12.2022</b>	<b><u>96.097.533</u></b>	<b><u>96.037.611</u></b>

**5. Eventualforpligtelser****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S (cvr nr. 14 40 84 87) som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskaberne.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.