

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
BISPEVANGEN 160 - 2750 BALLERUP - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

Brønshøj Ejendomme ApS
Nyhavn 45, kl.
1051 København K

CVR-nr. 29779511

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15. juni 2023

Dirigent:

Carsten Wichmann Wernebo

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2022	5
Balance pr. 31. december 2022	6-7
Noter	8-9
Anvendt regnskabspraksis	10-12

LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Brønshøj Ejendomme ApS, der udviser et resultat på **kr. 681.830** og en egenkapital på **kr. 17.185.086**, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

København, den 15. juni 2023

Direktionen:

Carsten Wichmann Wernebo

Bo Bjerrum Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Brønshøj Ejendomme ApS

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brønshøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min 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

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min 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 jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om regnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, den 15. juni 2023

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne 2630

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2022:

Årets resultat udgør kr. 681.830, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 27.723.605, og en egenkapital på kr. 17.185.086.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2022:

Ledelsen har ikke noteret sig nogle særlige eller usædvanlige forhold.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Noter	Spec.	2022	2021
Bruttofortjeneste	1	786.537	728.192
1 Personaleudgifter		<u>0</u>	<u>0</u>
Indtjeningsbidrag		786.537	728.192
Dagsværdiregulering investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>12.900.000</u>
Driftsresultat		786.537	13.628.192
2 Finansieringsindtægter	2	130.032	44.343
3 Finansieringsudgifter	3	<u>-42.428</u>	<u>-104.424</u>
Resultat før skat		874.141	13.568.111
Skat af årets resultat	4	<u>-192.311</u>	<u>-2.984.993</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>681.830</u></u>	<u><u>10.583.118</u></u>
Der foreslås anvendt således:			
Udloddet udbytte		2.200.000	0
Overført til næste år		<u>-1.518.170</u>	<u>10.583.118</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>681.830</u></u>	<u><u>10.583.118</u></u>

Side/nr. henviser til særskilt hæfte med specifikationer til årsregnskabet.

BALANCE

Noter	Spec.	31.12.2022	31.12.2021
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver:			
4	Ejendomme	<u>23.700.000</u>	<u>23.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.700.000</u>	<u>23.700.000</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.854.426</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.854.426</u>	<u>0</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>25.554.426</u>	<u>23.700.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender:			
	Debitorer	76.113	0
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	<u>1.103.508</u>	<u>3.000.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.179.621</u>	<u>3.000.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>989.558</u>	<u>2.064.310</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.169.179</u>	<u>5.064.310</u>
	AKTIVER I ALT	<u>27.723.605</u>	<u>28.764.310</u>

NOTER

Noter	2022	2021
1 PERSONALEUDGIFTER		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 FINANSIERINGSINDTÆGTER		
Indtægter af værdipapirer, der er langfristede aktiver	118.032	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>12.000</u>	<u>40.652</u>
FINANSIERINGSINDTÆGTER I ALT	<u>130.032</u>	<u>40.652</u>
3 FINANSIERINGSUDGIFTER		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	43	51.771
Øvrige finansieringsomkostninger	<u>42.385</u>	<u>52.653</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER I ALT	<u>42.428</u>	<u>104.424</u>
4 INVESTERINGSEJENDOMME		Erhvervs- ejendom
Anvendt kalkulationsrente		<u>3,50%</u>
Tomgangsprocent		<u>0%</u>
Kalkulationsperiode		<u>5 år</u>
<p>Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en anerkendt DCF-model baseret på de anførte centrale forudsætninger.</p>		
	2022	2021
5 LANGFRISTET GÆLD		
Af den i balancen anførte gæld på kr. forfalder tkr. 5.340 senere end 5 år.	<u>6.333.901</u>	<u>6.344.934</u>

NOTER

Noter

6 OPLYSNINGER OM AKTIVER MÅLT TIL DAGSVÆRDI EFTER ÅRSREGNSKABSLOVENS §§37-38

	Ændring indregnet direkte over:		
	Dagsværdi ultimo	Resultat- opgørelsen	Egenkapitalen
Investeringsejendomme	23.700.000	0	0

7 EJERFORHOLD

Følgende kapitalejere ejer mindst 5% af selskabskapitalen:

CB Boliger ApS
Nyhavn 45, kl.
1051 København K

8 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, nom. tkr. 6.505, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 23.700.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 340.000 med pant i ovennævnte ejendomme.

Af ejerpantebrevene er kr. 10.000 deponeret til sikkerhed for selskabets mellemværende med ejerforening.

9 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER MV.**Eventualforpligtelser:**

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier.

Selskabet hæfter solidarisk med CB Boliger ApS for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Anvendte undtagelsesbestemmelser:

Af konkurrencemæssige hensyn har selskabet i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætningen, andre driftsomkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger. De sammendragede poster er benævnt bruttofortjeneste.

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. 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning:

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger:

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

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålignet årets indkomst med tillæg af regulering af udskudt skat.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I kostprisen indgår aftalte købesum med tillæg af omkostninger knyttet direkte til erhvervelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38, baseret på anvendelse af en anerkendt kalkulationsmodel med udgangspunkt i forventede pengestrømme af ejendommens drift over en kalkulationsperiode på 5 år med tillæg af en standardiseret pengestrøm i en efterfølgende terminalperiode.

Som grundlag for kalkulationen anvendes nettolejeindtægterne for de respektive ejendomme, eventuelt reguleret for erfaringer vedrørende tomgang mv.

De årlige dagsværdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen i regnskabslinien "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Anskaffelser under kr. 31.000 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffelsestotal af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 31.000.

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Måles til dagsværdien på balancedagen. Såfremt det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, måles værdipapirer og kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender:

Debitorer er baseret på en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f. eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning. Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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 til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Gældsforpligtelser:

Langfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi. Hvor forskellen mellem nettorealisationsværdien og den nominelle værdi er uvæsentlig, indregnes gælden til nominal værdi.

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominal værdi.

Carsten Wichmann Wernebo

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Wichmann Wernebo

Direktør

ID: 66c4fde0-574d-4403-9367-3762b6523458

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 09:17:24

Underskrevet med MitID



Carsten Wichmann Wernebo

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Wichmann Wernebo

Dirigent

ID: 66c4fde0-574d-4403-9367-3762b6523458

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 09:17:24

Underskrevet med MitID



Bo Bjerrum Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Bjerrum Hansen

Direktør

ID: 8a054eb8-aae3-4333-87b4-56be410800df

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 08:25:01

Underskrevet med MitID



Svend Dørffer

Navnet returneret af dansk NemID var:

Svend Dørffer

Revisor

ID: 1077035261682

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 09:52:45

Underskrevet med NemID

NEM ID