



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BRYGGERGÅRDENS EJENDOMS APS**

**ALGADE 15A, 4000 ROSKILDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. juni 2024

---

Peter Thomas Larsen

**CVR-NR. 31 58 06 92**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BRYGGERGÅRDENS EJENDOMS ApS Algade 15A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 31 58 06 92 Stiftet: 25. juni 2008 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Thomas Larsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Stændertorvet 5 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for BRYGGERGÅRDENS EJENDOMS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. juni 2024

Direktion:

---

Peter Thomas Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i BRYGGERGÅRDENS EJENDOMS ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BRYGGERGÅRDENS EJENDOMS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 11. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og drift af fast ejendom og enhver aktivitet, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.495.641</b>	<b>2.522.726</b>
Personaleomkostninger.....	1	-620.167	-607.213
Af- og nedskrivninger.....		-196.962	-196.962
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.678.512</b>	<b>1.718.551</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-379.813	-360.981
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.298.699</b>	<b>1.357.570</b>
Skat af årets resultat.....	2	-288.392	-301.241
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.010.307</b>	<b>1.056.329</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		10.307	56.329
<b>I ALT</b> .....		<b>1.010.307</b>	<b>1.056.329</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		25.228.127	25.425.089
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>25.228.127</b>	<b>25.425.089</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.228.127</b>	<b>25.425.089</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		23.748	2.063
Periodeafgrænsningsposter.....		48.247	50.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>71.995</b>	<b>52.063</b>
Likvide beholdninger.....		463.437	329.545
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>535.432</b>	<b>381.608</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.763.559</b>	<b>25.806.697</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.320.022	4.309.715
Forslag til udbytte.....		1.000.000	1.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.445.022</b>	<b>5.434.715</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		575.243	610.119
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>575.243</b>	<b>610.119</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.110.966	16.523.924
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		897.327	897.327
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>17.008.293</b>	<b>17.421.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		425.636	392.761
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		61.367	58.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		125.072	100.949
Gæld, associerede virksomheder.....		1.589.783	1.189.783
Selskabsskat.....		187.268	230.116
Anden gæld.....		345.875	368.228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.735.001</b>	<b>2.340.612</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>19.743.294</b>	<b>19.761.863</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.763.559</b>	<b>25.806.697</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	4.309.715	1.000.000	5.434.715
Forslag til resultatdisponering.....		10.307	1.000.000	1.010.307
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.320.022</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.445.022</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2		
Løn og gager .....	586.057	582.138		
Andre omkostninger til social sikring.....	28.010	24.582		
Andre personaleomkostninger.....	6.100	493		
	<b>620.167</b>	<b>607.213</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	323.268	336.116		
Regulering af udskudt skat.....	-34.876	-34.875		
	<b>288.392</b>	<b>301.241</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
kr.		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		28.234.559		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>28.234.559</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		2.809.470		
Årets afskrivninger .....		196.962		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>3.006.432</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>25.228.127</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.536.602	425.636	14.408.000	16.916.685
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	897.327	0	897.327	897.327
	<b>17.433.929</b>	<b>425.636</b>	<b>15.305.327</b>	<b>17.814.012</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantbreve i grunde og bygninger for nom. TDKK 18.342				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BRYGGERGÅRDENS EJENDOMS ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder Nettoomsætning (lejeindtægter), ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætningen (lejeindtægter)

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, samt opkrævede fællesomkostninger som indregnes i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.