

---

# *Bryggen Invest ApS*

Knud Kristensens Gade 3, 2300 København S

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 32 31 76 50

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 11/4 2024

Søren Meldgaard  
Jepsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 4           |
| Balance 31. december                            | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter til årsregnskabet                         | 8           |

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2024

## Direktion

Michael Severin  
direktør

Søren Meldgaard Jepsen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bryggen Invest ApS

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Trekantområdet, den 11. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Bryggen Invest ApS  
Knud Kristensens Gade 3  
2300 København S

CVR-nr: 32 31 76 50

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 15. marts 2013

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

## Direktion

Michael Severin  
Søren Meldgaard Jepsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2023           | 2022           |
|---|------|----------------|----------------|
|   |      | DKK            | DKK            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>119.233</b> | <b>125.483</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -38.600        | -38.600        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>80.633</b>  | <b>86.883</b>  |
| Finansielle indtægter                             |      | 256.139        | 71.939         |
| Finansielle omkostninger                          |      | -157.048       | -214.559       |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>179.724</b> | <b>-55.737</b> |
| Skat af årets resultat                            | 2    | -47.720        | -2.000         |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>132.004</b> | <b>-57.737</b> |

## Resultatdisponering

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 120.000        | 0              |
| Overført resultat                      | 12.004         | -57.737        |
|  | <b>132.004</b> | <b>-57.737</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note     | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|----------|------------------|------------------|
|                                 |          | DKK              | DKK              |
| Grunde og bygninger             |          | 3.614.309        | 3.652.909        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>3</b> | <b>3.614.309</b> | <b>3.652.909</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |          | <b>3.614.309</b> | <b>3.652.909</b> |
| Selskabsskat                    |          | 0                | 32.914           |
| Tilgodehavender                 |          | 0                | 32.914           |
| Værdipapirer                    | 4        | 1.630.352        | 1.191.152        |
| Likvide beholdninger            |          | 824.082          | 1.095.426        |
| Omsætningsaktiver               |          | 2.454.434        | 2.319.492        |
| <b>Aktiver</b>                  |          | <b>6.068.743</b> | <b>5.972.401</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | DKK              | DKK              |
| Selskabskapital                                   |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                                 |      | 3.508.317        | 3.496.313        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |      | 120.000          | 0                |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>3.708.317</b> | <b>3.576.313</b> |
| <br>  |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 2.154.127        | 2.206.179        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>2.154.127</b> | <b>2.206.179</b> |
| <br>  |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 5    | 57.245           | 64.024           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 21.690           | 13.801           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |      | 22.438           | 23.042           |
| Selskabsskat                                      |      | 16.488           | 0                |
| Anden gæld  |      | 71.938           | 72.542           |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 16.500           | 16.500           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>206.299</b>   | <b>189.909</b>   |
| <br>  |      |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>2.360.426</b> | <b>2.396.088</b> |
| <br>  |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>6.068.743</b> | <b>5.972.401</b> |
| <br>  |      |                  |                  |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                  |                  |



## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt            |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--|------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 80.000               | 3.496.313            | 0  | 3.576.313        |
| Årets resultat                  | 0                    | 12.004               | 120.000  | 132.004          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80.000</b>        | <b>3.508.317</b>     | <b>120.000</b>                                 | <b>3.708.317</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

## 2. Skat af årets resultat

|  | 2023          | 2022         |
|--|---------------|--------------|
|  | DKK           | DKK          |
| Årets aktuelle skat                        | 47.696        | 0            |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 24            | 2.000        |
|  | <u>47.720</u> | <u>2.000</u> |

## 3. Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og bygninger     |
|---|-------------------------|
|   | DKK                     |
| Kostpris 1. januar                        | 3.859.902               |
| Kostpris 31. december                     | <u>3.859.902</u>        |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 206.993                 |
| Årets afskrivninger                       | 38.600                  |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | <u>245.593</u>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>3.614.309</u></b> |
| Afskrives over                            | <u>50 år</u>            |

## 4. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

|              | Værdiregulering, resultatopgørelse | Dagsværdi 31. december |
|--------------|------------------------------------|------------------------|
|              | DKK                                | DKK                    |
| Værdipapirer | 184.061                            | 1.630.352              |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|---|------------------|------------------|
|   | DKK              | DKK              |
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                  |                  |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. |                  |                  |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:  |                  |                  |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                  |                  |
| Efter 5 år  | 1.932.342        | 1.931.161        |
| Mellem 1 og 5 år  | 221.785          | 275.018          |
| Langfristet del   | 2.154.127        | 2.206.179        |
| Inden for 1 år  | 57.245           | 64.024           |
|   | <u>2.211.372</u> | <u>2.270.203</u> |
|   |                  |                  |
|   | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|   | DKK              | DKK              |
| <b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>   |                  |                  |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>  |                  |                  |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  |                  |                  |
| Bygninger med en regnskabsmæssig værdi på   | 3.614.309        | 3.652.909        |

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bryggen Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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.

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

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.