

Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS

c/o Real Administration A/S, Ro's Torv 1, 2., 4000 Roskilde

CVR-nummer: 33267169

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022**

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2023

Dirigent
Helle Wagner Holm

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den / 2023

Direktion

Helle Wagner Holm

Jakob Wagner Holm

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 om 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.

Frederiksberg, den / 2023

Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.: 34619654

Mads Lutz Jørgensen
Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer
mne35797

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS c/o Real Administration A/S, Rø's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
	E-mail: info@kroneejendomme.dk
	CVR-nr.: 33 26 71 69
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Helle Wagner Holm Jakob Wagner Holm
Revisor	Revision København Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 3. 2000 Frederiksberg
Ejerforhold	HHolm Holding ApS, Teglgårdsvej 30, 2920 Charlottenlund JWCap ApS, Teglgårdsvej 30, 2920 Charlottenlund

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel med og investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har leveret et tilfredsstillende resultat, der yderligere medvirker til at styrke selskabets egenkapital.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.608.319	1.680.896
1 Personaleomkostninger	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.608.319	1.680.896
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.000.000
DRIFTSRESULTAT	1.608.319	3.680.896
Andre finansielle omkostninger	-226.616	-343.068
RESULTAT FØR SKAT	1.381.703	3.337.828
3 Skat af årets resultat	-301.911	-297.876
ÅRETS RESULTAT	1.079.792	3.039.952
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.079.792	3.039.952
DISPONERET I ALT	1.079.792	3.039.952

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022 AKTIVER

	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger	42.000.000	42.000.000
Materielle anlægsaktiver	42.000.000	42.000.000
ANLÆGSAKTIVER	42.000.000	42.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.484.164	6.068.951
Andre tilgodehavender	24.563	198.659
Tilgodehavender	5.508.727	6.267.610
Likvide beholdninger	1.749.775	1.093.538
OMSÆTNINGSAKTIVER	7.258.502	7.361.148
AKTIVER	49.258.502	49.361.148

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022 PASSIVER

	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	1.480.000	1.480.000
Overført resultat	21.243.061	20.163.269
EGENKAPITAL	22.723.061	21.643.269
Prioritetsgæld	24.483.331	25.470.410
Modtagne forudbetalinger fra kunder	263.254	249.406
Deposita	672.213	627.410
4 Langfristede gældsforpligtelser	25.418.798	26.347.226
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	984.728	978.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser	131.915	35.364
Selskabsskat	0	297.876
Anden gæld	0	58.801
Kortfristede gældsforpligtelser	1.116.643	1.370.653
GÆLDSFORPLIGTELSE	26.535.441	27.717.879
PASSIVER	49.258.502	49.361.148

- 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital primo	1.480.000	1.480.000
Virksomhedskapital ultimo	1.480.000	1.480.000
Overført resultat, primo	20.163.269	17.123.317
Årets resultat	1.079.792	3.039.952
Overført resultat ultimo	21.243.061	20.163.269
EGENKAPITAL	22.723.061	21.643.269

NOTER

		2022 kr.	2021 kr.	
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget		1	1	
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.000.000	
		0	2.000.000	
3 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat		301.911	297.876	
		301.911	297.876	
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	26.449.022	25.468.059	984.728	-20.392.416
Modtagne forudbetalinger fra kunder	249.405	263.254	0	-263.254
Deposita	627.409	672.213	0	-672.213
	27.325.836	26.403.526	984.728	-21.327.883

NOTER

	2022	2021
	kr.	kr.

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi

Investeringsejendommen er en udlejningsejendom, der værdiansættes på afkastberegning.

§37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Ejendom	42.000.000	42.000.000
---------	------------	------------

Årets ændringer i dagsværdi indregnet på egenkapitalen

Ejendom	0	2.000.000
---------	---	-----------

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har et ikke indregnet skatteaktiv.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på kr. 25.468.059 er der afgivet pant i ejendommen/bil, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 42.000.000.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

HHolm Holding ApS, Teglgårdsvej 30, 2920 Charlottenlund
JWCap ApS, Teglgårdsvej 30, 2920 Charlottenlund

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Wagner Holm

Direktør

På vegne af: Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-561539537025

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-30 16:18:31 UTC

NEM ID 

Jakob Wagner Holm

Direktør

På vegne af: Direktør

Serienummer: 85c5d7e8-0496-4be4-a0c7-8aa17368d24f

IP: 92.40.xxx.xxx

2023-07-31 10:56:13 UTC

Mit  

Mads Lutz Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:34619654-RID:89843272

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-07-31 10:57:46 UTC

NEM ID 

Helle Wagner Holm

Dirigent

På vegne af: Direktør og dirigent

Serienummer: e48b598c-32f4-4069-b5de-0d9d6fa08546

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-31 11:26:46 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: CVF05-ZGX14-LMI5F-4F804-VF7D5-B0FDG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>