

**Brogårdsvej 12 ApS**  
C/O COPI Group ApS  
Kronprinsessegade 8, 1.  
1306 København K

**CVR-nummer 35403000**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2023

---

Peter Julius Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Brogårdsvej 12 ApS  
C/O COPI Group ApS Kronprinsessegade 8, 1.  
1306 København K

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 35403000  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Bestyrelse

Axel Tobias Vieth  
Maria Brunander Vøgg

### Direktion

Peter Julius Jensen

### Revisor

Dansk Revision Søborg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Generatorvej 8D  
2860 Søborg

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Brogårdsvej 12 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 20. februar 2023

### Direktionen:

Peter Julius Jensen

### Bestyrelsen:

Axel Tobias Vieth  
Formand

Maria Brunander Vøgg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Brogårdsvej 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brogårdsvej 12 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Søborg, 20. februar 2023

### Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Michael Wienberg  
Registreret revisor  
mne18012

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været erhvervsudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen har i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet 2022 valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende selskabets ejendom, der i årsregnskabet for 2022 indregnes som investeringsejendom. Som følge heraf er der foretaget korrektion af sammenligningstallene, herunder er der foretaget korrektion af egenkapitalen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>797.663</b>	<b>775</b>
1	Personaleomkostninger	-795	0
2	Dagsværdiregulering, anlægsaktiver	4.638.108	4.132
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.434.976</b>	<b>4.907</b>
	Finansielle indtægter	0	68
	Finansielle omkostninger	-68.460	-48
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.366.516</b>	<b>4.927</b>
3	Skat af årets resultat	-315.054	-58
	<b>Årets resultat</b>	<b>5.051.462</b>	<b>4.869</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	5.000.000	0
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	2.351.315	0
	Overført resultat	-2.299.853	4.869
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>5.051.462</b>	<b>4.869</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	17.482.425	12.844
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.482.425</b>	<b>12.844</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.482.425</b>	<b>12.844</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.314	3
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	1.924
	Andre tilgodehavender	255.579	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>258.893</b>	<b>1.927</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.893</b>	<b>16</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>260.786</b>	<b>1.943</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.743.211</b>	<b>14.787</b>



Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	3.793.941	6.094
	Foreslået udbytte	5.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.873.941</b>	<b>6.174</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.686.105	2.396
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.686.105</b>	<b>2.396</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.392.986	5.672
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.392.986</b>	<b>5.672</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	293.751	368
	Modtaget depositum	406.796	159
	Gæld til associerede virksomheder	64.246	0
	Selskabsskat	25.347	0
	Anden gæld	39	18
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>790.179</b>	<b>545</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.183.164</b>	<b>6.217</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.743.211</b>	<b>14.787</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	80	6.094	0	6.174
Ekstraordinært udbytte	0	-2.351	0	-2.351
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0
Årets resultat	0	51	5.000	5.051
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>3.794</b>	<b>5.000</b>	<b>8.874</b>

Noter	2022	2021	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Øvrige personaleomkostninger	795	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>795</b>	<b>0</b>
	Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.		
<b>2</b>	<b>Dagsværdiregulering, anlægsaktiver</b>		
	Dagsværdiregulering, ejendom	-4.638.108	-4.132
	<b>Dagsværdiregulering, anlægsaktiver i alt</b>	<b>-4.638.108</b>	<b>-4.132</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	25.347	0
	Regulering af udskudt skat	289.707	58
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>315.054</b>	<b>58</b>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.145.079	4.200
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.687, er der givet pant på i alt TDKK 7.237 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 17.482.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Som følge af ændring af regnskabspraksis på ejendommen og indretning af lokaler er anvendt regnskabspraksis ændret. Ejendommen indregnes som investeringsejendom og Indretning af lokaler indregnes sammen med investeringsejendom, hvor de tidligere blev indregnet separat under indretning af lejede lokaler.

Ændringen har følgende beløbsmæssig effekt pr. 31/12-2022 (31/12-2021):

• Grunde og bygninger	TDKK 0 (TDKK -8.713)
• Indretning af lejede lokaler	TDKK 0 (TDKK -173)
• Investeringsejendom	TDKK 17.483 (TDKK 12.844)
• Egenkapital	TDKK 8.597 (TDKK 4.663)
• Udskudt skat	TDKK 914 (TDKK 1.772)
• Årets resultat	TDKK 7.683 (TDKK 2.891)

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Udbytte

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

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

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

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

## Peter Julius Jensen

Direktør

Serienummer: cccc1e84-9637-4bb5-98eb-49a191da429f

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-02-21 09:11:44 UTC



## Peter Julius Jensen

Dirigent

Serienummer: cccc1e84-9637-4bb5-98eb-49a191da429f

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-02-21 09:11:44 UTC



## Axel Tobias Vieth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cb3499e5-0baa-41af-8e7e-260dbf011a60

IP: 62.135.xxx.xxx

2023-02-21 09:47:00 UTC



## Maria Brunander Vøgg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-625459155098

IP: 109.56.xxx.xxx

2023-02-21 09:52:09 UTC



## Michael Wienberg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:14649905-RID:20808335

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-02-21 10:26:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4477T-JOY00-SJG5X-3EXKC-0E016-LTZBQ

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 tidsstempelt 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>