



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Brogårdsvej 12 ApS

c/o COPI Group ApS, Kronprinsessegade 8, st., 1306 København K

CVR-nr. 35 40 30 00

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2024.

Peter Julius Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Brogårdsvej 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4. juni 2024

Direktion

Peter Julius Jensen

Bestyrelse

Tobias Vieth

Maria Brunander Vøgg



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Brogårdsvej 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brogårdsvej 12 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, noter og 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 revisoreres 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.

København, den 4. juni 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet

Brogårdsvej 12 ApS
c/o COPI Group ApS
Kronprinsessegade 8, st.
1306 København K

CVR-nr.: 35 40 30 00

Stiftet: 3. juli 2013

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Tobias Vieth
Maria Brunander Vøgg

Direktion

Peter Julius Jensen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen Brogårdsvej 12.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 917 t.kr. mod 797 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.038 t.kr. mod 5.051 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	917.140	796.870
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.538.575	4.638.108
Driftsresultat	4.455.715	5.434.978
Andre finansielle indtægter	57	0
Øvrige finansielle omkostninger	-551.185	-68.462
Resultat før skat	3.904.587	5.366.516
Skat af årets resultat	-866.857	-315.054
Årets resultat	3.037.730	5.051.462
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.351.315
Udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
Overføres til overført resultat	3.037.730	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.299.853
Disponeret i alt	3.037.730	5.051.462



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	21.021.000	17.482.425
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.021.000</u>	<u>17.482.425</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.021.000</u>	<u>17.482.425</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.314
Andre tilgodehavender	300.685	255.579
Periodeafgrænsningsposter	18.874	0
Tilgodehavender i alt	<u>319.559</u>	<u>258.893</u>
Likvide beholdninger	<u>182.092</u>	<u>1.893</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>501.651</u>	<u>260.786</u>
Aktiver i alt	<u>21.522.651</u>	<u>17.743.211</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	6.831.671	3.793.941
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
Egenkapital i alt	6.911.671	8.873.941
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.529.133	2.686.105
Hensatte forpligtelser i alt	3.529.133	2.686.105
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	9.697.576	5.392.986
4 Deposita	414.760	406.796
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.112.336	5.799.782
Kortfristet del af langfristet gæld	370.354	293.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.298	64.246
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	451.174	0
Selskabsskat	23.848	25.347
Anden gæld	42.837	39
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	969.511	383.383
Gældsforpligtelser i alt	11.081.847	6.183.165
Passiver i alt	21.522.651	17.743.211

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	3.742.479	0	3.822.479
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.299.853	5.000.000	2.700.147
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.351.315	0	2.351.315
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	3.793.941	5.000.000	8.873.941
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.037.730	0	3.037.730
	80.000	6.831.671	0	6.911.671



Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	8.712.317	8.712.123
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>194</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>8.712.317</u>	<u>8.712.317</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	8.770.108	4.132.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.538.575</u>	<u>4.638.108</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>12.308.683</u>	<u>8.770.108</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>21.021.000</u>	<u>17.482.425</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme på i alt 972 m² beliggende i Gentofte.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.



Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,58
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.372
Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	21.626

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 21 mio. kr, svarende til 100 % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 21.021 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.723 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.076 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulerin g
6,08%	19.298.000	21.021.000	-1.723.000
5,08%	23.097.000	21.021.000	2.076.000

<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
-------------------	-------------------

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.067.930	5.686.737
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-370.354</u>	<u>-293.751</u>
	<u>9.697.576</u>	<u>5.392.986</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.147.726</u>	<u>4.145.079</u>



Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	<u>414.760</u>	<u>406.796</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>414.760</u>	<u>406.796</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>21.021.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>3.538.575</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.067 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 21.021 t.kr.		



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brogårdsvej 12 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af xxx aktiver samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.



Anvendt regnskabspraksis

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 og koncernens 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acon-to skatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

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

Peter Julius Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Julius Jensen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 14:14:22

Underskrevet med MitID



Tobias Vieth

Navnet returneret af dansk MitID var:

Axel Tobias Vieth

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 19:34:24

Underskrevet med MitID



Maria Brunander Vøgg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Maria Brunander Vøgg

Bestyrelsesmedlem

ID: fa202dc5-78d2-4f47-973e-1e38ebf6b8af

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 15:45:04

Underskrevet med MitID



Iver Haugsted

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iver Haugsted

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 21:00:22

Underskrevet med MitID



Peter Julius Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Julius Jensen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 21:29:03

Underskrevet med MitID

