

**BRUNNENSTR. APS**  
**LENE HAUS VEJ 15, 7430 IKAST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2022

---

Uffe Thorlacius

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Brunnenstr. ApS
	Lene Haus Vej 15
	7430 Ikast
	CVR-nr.: 38 51 68 17
	Stiftet: 22. marts 2017
<b>Direktion</b>	Kommune: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Havneholmen 29
	1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Brunnenstr. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 20. juni 2022

Direktion:

---

Claus Keld Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Brunnenstr. ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Brunnenstr. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel med fast ejendom, herunder opførsel af fast ejendom, køb og salg, udlejning, finansiering, administration af og investering i danske og udenlandske faste ejendomme. Endvidere er selskabets formål at købe og sælge værdipapirer samt anden i forbindelse hermed stående eller beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 46 tkr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra selskabets moderselskaber om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>955.399</b>	<b>925.813</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-245.000	-389.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>710.399</b>	<b>536.813</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	91.846
Andre finansielle omkostninger.....	1	-655.316	-607.087
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>55.083</b>	<b>21.572</b>
Skat af årets resultat.....	2	-8.714	-3.413
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>46.369</b>	<b>18.159</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		46.369	18.159
<b>I ALT</b> .....		<b>46.369</b>	<b>18.159</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		52.255.000	52.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	52.255.000	52.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>52.255.000</b>	<b>52.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.707	0
Andre tilgodehavender.....		197.698	197.698
Tilgodehavender.....		201.405	197.698
Likvide beholdninger.....		1.500.457	677.230
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.701.862</b>	<b>874.928</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>53.956.862</b>	<b>53.374.928</b>
 <b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		13.051.818	13.005.449
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>13.101.818</b>	<b>13.055.449</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.452.836	2.444.122
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.452.836</b>	<b>2.444.122</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.503.434	17.171.872
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	22.503.434	17.171.872
Gæld til realkreditinstitutter.....		314.118	1.360.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	4.104.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.250	20.000
Anden gæld.....		15.519.796	15.215.486
Periodeafgrænsningsposter.....		38.610	3.707
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.898.774	20.703.485
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>38.402.208</b>	<b>37.875.357</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>53.956.862</b>	<b>53.374.928</b>
 Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Forudsætning for fortsat drift.....	7		
Medarbejderforhold.....	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	13.005.449	13.055.449
Forslag til resultatdisponering.....		46.369	46.369
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>13.051.818</b>	<b>13.101.818</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	655.316	607.087	
	<b>655.316</b>	<b>607.087</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	8.714	3.413	
	<b>8.714</b>	<b>3.413</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		36.007.470	
Kostpris 31. december 2021.....		<b>36.007.470</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		16.492.530	
Årets værdireguleringer.....		-245.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		<b>16.247.530</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>52.255.000</b>	
<i>Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme</i>			
Ejendommen er beliggende i Berlin Mitte og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 1.236 kvadratmeter, hvor der er mulighed for at ombygge tagetagen med 300 kvadratmeter til lejlighed.			
Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området. Afkastkravet er fastlagt til 2,75%.			
Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 1.442 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- og erhvervslejemål	
Dagsværdi 31. december 2021.....		52.255.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-245.000	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter .....	22.817.552	314.118	14.232.249	18.531.872	
	<b>22.817.552</b>	<b>314.118</b>	<b>14.232.249</b>	<b>18.531.872</b>	
Tekstafsnit					
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank, 22.818 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 52.255 tkr.					
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>					<b>7</b>
Selskabet har modtaget støtteerklæring fra selskabets moderselskaber om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret.					
			2021	2020	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brunnenstr. ApS for 2021 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, 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 valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.