



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

BRUNNENSTR. APS
LENE HAUS VEJ 15, 7430 IKAST
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2024

Claus Keld Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 24. juni 2024

Direktion:

Claus Keld Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Brunnenstr. ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brunnenstr. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1 ydet lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

København, den 24. juni 2024

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 -1.027 tkr. Ledelsen anser årets resultat for mindre 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		679.400	586.976
Personaleomkostninger.....	1	-58.767	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-322.000	-8.000
DRIFTSRESULTAT		298.633	578.976
Andre finansielle indtægter.....		33.974	2.593
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.431.030	-634.412
RESULTAT FØR SKAT		-1.098.423	-52.843
Skat af årets resultat.....	3	71.681	8.359
ÅRETS RESULTAT		-1.026.742	-44.484
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.026.742	-44.484
I ALT		-1.026.742	-44.484

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		51.925.000	52.247.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	51.925.000	52.247.000
ANLÆGSAKTIVER.....		51.925.000	52.247.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	390.708	0
Andre tilgodehavender.....		394.836	52.802
Tilgodehavende selskabsskat.....		43.087	0
Tilgodehavender.....		828.631	52.802
Likvide beholdninger.....		182.577	1.660.511
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.011.208	1.713.313
AKTIVER.....		52.936.208	53.960.313
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		11.980.591	13.007.333
EGENKAPITAL.....		12.030.591	13.057.333
Hensættelse til udskudt skat.....		2.372.796	2.444.477
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.372.796	2.444.477
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.096.457	22.294.029
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	22.096.457	22.294.029
Gæld til realkreditinstitutter.....		250.561	246.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.905	20.000
Anden gæld.....		16.101.140	15.832.692
Periodeafgrænsningsposter.....		59.758	65.290
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.436.364	16.164.474
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		38.532.821	38.458.503
PASSIVER.....		52.936.208	53.960.313
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	13.007.333	13.057.333
Forslag til resultatdisponering.....		-1.026.742	-1.026.742
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	11.980.591	12.030.591

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
	2023 kr.	2022 kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	54.000	0	
Andre personaleomkostninger.....	4.767	0	
	58.767	0	
	2023 kr.	2022 kr.	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.431.030	634.412	
	1.431.030	634.412	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-71.681	-8.359	
	-71.681	-8.359	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		36.007.470	
Kostpris 31. december 2023.....		36.007.470	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		16.239.530	
Årets værdireguleringer.....		-322.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		15.917.530	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		51.925.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- og erhvervslejemål	
Dagsværdi 31. december 2023.....		51.925.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-322.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Ejendommen er beliggende i Berlin Mitte og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på ca. 1.200 kvadratmeter. I vurderingen tages højde for en fuldt udlejet ejendom.

Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.480 t.kr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitsleje på 1.675 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse 195 t.kr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 2,85%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,85% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme i Berlin-Mitte.

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

5

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse med i alt kr. 390.708 fordelt på 2 fordringer.

Det ene lån på kr. 126.260 forrentes med 2%

Det andet lån på kr. 264.448 forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%.

For perioden 1. juli 2023 - 31. december 2023 svarer det til en rentesats på 13,25% og med aftalt afdrag inden for et år. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	22.347.018	250.561	10.222.819	22.540.521
	22.347.018	250.561	10.222.819	22.540.521

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank, 22.347 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 51.925 tkr.

Forudsætning for fortsat drift

8

Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra samarbejdspartner, om at samarbejdspartneren ikke vil kræve sit tilgodehavende indfriet i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brunnenstr. ApS for 2023 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav eller en estimeret kvadratmeterpris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, 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 salgskomkostninger 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 acontoskatte.

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.