
Breum Petersen Invest ApS

Birkholmsvej 11, 2830 Virum

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 39 51 18 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 05/03 2022

Adam Breum Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Breum Petersen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 5. marts 2022

Direktion

Adam Breum Petersen

Christina Breum Petersen

Bestyrelse

Adam Breum Petersen
formand

Christina Breum Petersen
næstformand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Breum Petersen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Breum Petersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hellerup, den 5. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander

statsautoriseret revisor

mne42824

Selskabsoplysninger

Selskabet	Breum Petersen Invest ApS Birkholmsvej 11 2830 Virum CVR-nr.: 39 51 18 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 23. april 2018 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Rudersdal
Bestyrelse	Adam Breum Petersen, formand Christina Breum Petersen
Direktion	Adam Breum Petersen Christina Breum Petersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		135.968	165.255
Værdireguleringer af investeringsejendomme		117.139	498.240
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		253.107	663.495
Finansielle omkostninger		-71.086	-46.050
Resultat før skat		182.021	617.445
Skat af årets resultat	2	-34.731	-141.481
Årets resultat		147.290	475.964

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		147.290	475.964
		147.290	475.964

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		5.915.668	3.412.481
Materielle anlægsaktiver	3	5.915.668	3.412.481
Anlægsaktiver		5.915.668	3.412.481
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.412	658
Tilgodehavender		2.412	658
Omsætningsaktiver		2.412	658
Aktiver		5.918.080	3.413.139

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		300.000	300.000
Overført resultat		801.832	654.542
Egenkapital		1.101.832	954.542
Hensættelse til udskudt skat		141.204	109.575
Hensatte forpligtelser		141.204	109.575
Gæld til realkreditinstitutter		3.399.110	860.436
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.399.110	860.436
Gæld til realkreditinstitutter	4	127.076	54.376
Kreditinstitutter		374.554	1.065.818
Modtagne forudbetalinger fra kunder		80.065	72.656
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.000	4.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		218.835	213.738
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		374.500	0
Selskabsskat		8.404	4.248
Deposita		88.500	52.500
Anden gæld		0	21.250
Kortfristede gældsforpligtelser		1.275.934	1.488.586
Gældsforpligtelser		4.675.044	2.349.022
Passiver		5.918.080	3.413.139
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	300.000	124.451	424.451
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	530.091	530.091
Korrigeret egenkapital 1. januar	300.000	654.542	954.542
Årets resultat	0	147.290	147.290
Egenkapital 31. december	300.000	801.832	1.101.832

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boligejendomme i og omkring København. COVID-19 pandemien har ikke haft, og forventes ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.404	25.498
Årets udskudte skat	31.629	109.575
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.302	6.408
	<u>34.731</u>	<u>141.481</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	2.772.814
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	141.426
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	<u>2.386.049</u>
Kostpris 31. december	<u>5.300.289</u>
Værdireguleringer 1. januar	498.240
Årets værdireguleringer	<u>117.139</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>615.379</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.915.668</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Virum Stationsvej 141E er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021	2020
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.657.395	1.642.280
Værdiregulering, resultatopgørelse	15.115	160.711
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3,89%	3,94%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	14,61%	13,05%
Afkastkrav i %	5,00%	5,00%

Dagsværdien for Frederiksdalsvej 103A er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021	2020
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.841.922	1.770.200
Værdiregulering, resultatopgørelse	71.722	337.529
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4,25%	4,25%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	18,18%	18,15%
Afkastkrav i %	4,80%	5,00%

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for Blommehaven 21 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021	2020
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.466.731	0
Værdiregulering, resultatopgørelse	30.302	0
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3,47%	0
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	14,84%	0
Afkastkrav i %	4,70%	0

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.888.829	860.436
Mellem 1 og 5 år	510.281	0
Langfristet del	3.399.110	860.436
Inden for 1 år	127.076	54.376
	3.526.186	914.812

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve og realkreditpantebrev på i alt TDKK 3.792, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.413.908	3.421.481

Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. balancedagen ingen eventualforpligtelser.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ABP Konsulentydelse ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Breum Petersen Invest ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

I 2021 har ledelsen besluttet at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme da ledelsen vurderer at dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Tidligere år er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag afakkumulerede af- og nedskrivninger. Fra og med regnskabsåret 2021 måles investeringsejendomme til dagsværdi. Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af egenkapitalen pr 1. januar 2021 på DKK 530.091, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2020 på DKK 530.091, og en forøgelse af balancesummen ultimo 2020 på DKK 639.666 efter udskudt skat. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.