

K.W. Bruun Ejendomme A/S

Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup

CVR-nr. 39 66 61 97

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024

Dirigent:

.....
Jan Svane Mathiesen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K.W. Bruun Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2024
Direktion:

.....
Jan Svane Mathiesen
adm. direktør

.....
Peter Roed-Sørensen
direktør

Bestyrelse:

.....
Jan Christian Davidsen
formand

.....
Maria Louise Bruun-Lander
næstformand

.....
Bo Gjetting

.....
Jørgen Lund Lavesen

.....
Anders Karl Bruun

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K.W. Bruun Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.W. Bruun Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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 24. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Claus Tanggaard Jacobsen
statsaut. revisor
mne23314

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K.W. Bruun Ejendomme A/S
Adresse, postnr. by	Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup
CVR-nr.	39 66 61 97
Stiftet	25. juni 2018
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Christian Davidsen, formand Maria Louise Bruun-Lander, Næstformand Bo Gjetting Jørgen Lund Lavesen Anders Karl Bruun
Direktion	Jan Svane Mathiesen, Adm. direktør Peter Roed-Sørensen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 6.742.444 kr. mod et overskud på 6.137.852 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 733.551.200 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	13.258.995	10.908.630
8	Administrationsomkostninger	-6.897.318	-5.192.261
	Resultat af primær drift	6.361.677	5.716.369
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.724.887	-96.048
2	Finansielle indtægter	750.668	5.445.944
3	Finansielle omkostninger	-1.891.256	-2.173.621
	Resultat før skat	8.945.976	8.892.644
4	Skat af årets resultat	-2.203.532	-2.754.792
	Årets resultat	6.742.444	6.137.852
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.724.887	-96.048
	Overført resultat	3.017.557	6.233.900
		6.742.444	6.137.852

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	837.336.693	608.675.972
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	138.131	275.480
		<u>837.474.824</u>	<u>608.951.452</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	118.672.937	114.948.050
		<u>118.672.937</u>	<u>114.948.050</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>956.147.761</u>	<u>723.899.502</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	763.435	452.629
	Andre tilgodehavender	200.887	396.790
	Periodeafgrænsningsposter	475.252	496.901
		<u>1.439.574</u>	<u>1.346.320</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.289.478</u>	<u>32.417.110</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.729.052</u>	<u>33.763.430</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>974.876.813</u></u>	<u><u>757.662.932</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.720.000	1.620.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.693.671	968.784
	Overført resultat	727.137.529	497.219.972
	Egenkapital i alt	<u>733.551.200</u>	<u>499.808.756</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	218.027.367	241.626.253
		<u>218.027.367</u>	<u>241.626.253</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	25.649	25.661
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.984.540	3.840.785
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.968.580	3.635.619
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.833.871	1.600.424
	Deposita	10.796.234	6.696.345
	Anden gæld	689.372	429.089
		<u>23.298.246</u>	<u>16.227.923</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>241.325.613</u>	<u>257.854.176</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>974.876.813</u></u>	<u><u>757.662.932</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.410.000	1.172.412	226.441.942	229.024.354
Tilgang af egenkapital ved fusion	10.000	0	20.525.453	20.535.453
Afgang ved fusion	0	-107.580	107.580	0
Kapitalforhøjelse	200.000	0	243.911.097	244.111.097
Overført via resultatdisponering	0	-96.048	6.233.900	6.137.852
Egenkapital 1. januar 2023	1.620.000	968.784	497.219.972	499.808.756
Kapitalforhøjelse	100.000	0	226.900.000	227.000.000
Overført via resultatdisponering	0	3.724.887	3.017.557	6.742.444
Egenkapital 31. december 2023	1.720.000	4.693.671	727.137.529	733.551.200

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.W. Bruun Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for K.W. Bruun Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for K.W. Bruun & Co A/S.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, der indregnes løbende over lejeperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og produktionsomkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt afskrivninger på aktiver på materielle anlæg.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger, som benyttes i administrationen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenlægninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider består af kontante bankindeståender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

kr.	2023	2022	
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	148.932	
Renteindtægter, bank	750.668	45.483	
Øvrige finansielle indtægter	0	5.251.529	
	<u>750.668</u>	<u>5.445.944</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renter, prioritetslån	1.645.773	1.633.534	
Amortisering af låneomkostninger	222.194	292.682	
Øvrige finansielle omkostninger	23.289	247.405	
	<u>1.891.256</u>	<u>2.173.621</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.514.338	3.125.575	
Årets regulering af udskudt skat	-310.806	-376.369	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	5.586	
	<u>2.203.532</u>	<u>2.754.792</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	614.108.687	347.998	614.456.685
Tilgange	234.768.919	0	234.768.919
Afgange	0	-155.255	-155.255
Kostpris 31. december 2023	<u>848.877.606</u>	<u>192.743</u>	<u>849.070.349</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	5.432.715	72.518	5.505.233
Afskrivninger	6.108.198	38.550	6.146.748
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	0	-56.456	-56.456
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>11.540.913</u>	<u>54.612</u>	<u>11.595.525</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>837.336.693</u>	<u>138.131</u>	<u>837.474.824</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2023	113.979.266
Kostpris 31. december 2023	113.979.266
Værdireguleringer 1. januar 2023	968.784
Årets værdireguleringer	3.724.887
Værdireguleringer 31. december 2023	4.693.671
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	118.672.937

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Møllegade/Guldbergsgade Holding ApS	Hellerup	100,00 %
Østerbro Ejendomme Holding ApS	Hellerup	100,00 %
Ejendomsselskabet Rungstedvej 73 ApS	Hellerup	100,00 %

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	218.053.016	25.649	218.027.367	217.995.321
	<u>218.053.016</u>	<u>25.649</u>	<u>218.027.367</u>	<u>217.995.321</u>

kr.	2023	2022
-----	------	------

8 Personaleomkostninger

Lønninger	3.409.954	2.062.536
Pensioner	226.790	88.622
Andre omkostninger til social sikring	22.017	14.276
	<u>3.658.761</u>	<u>2.165.434</u>

	2023	2022
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>3</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er sambeskattet med K. W. Bruun & Co. A/S som administrationselskab, og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter, renter m.v. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for skattemyndighederne fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 218.053 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 355.225 t.kr.

11 Nærtstående parter

K.W. Bruun Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for betydelig indflydelse</u>
K.W. Bruun & Co A/S	Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup	Ultimativt moderselskab
K.W. Bruun Invest A/S	Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup	Moderselskab

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
K.W. Bruun & Co A/S	Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup	https://datacvr.virk.dk/

PENNEO

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

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

Jan Svane Mathiesen

Direktion

På vegne af: KW Bruun Ejendomme AS

Serienummer: 5766a426-bddd-4d1f-af00-0780ec1d465c

IP: 87.53.xxx.xxx

2024-04-24 11:10:39 UTC



Peter Roed-Sørensen

Direktion

På vegne af: KW Bruun Ejendomme AS

Serienummer: 9444717b-ce39-46da-8605-33449040f785

IP: 87.53.xxx.xxx

2024-04-24 11:19:19 UTC



Jørgen Lund Lavesen

Bestyrelse

På vegne af: KW Bruun Ejendomme AS

Serienummer: 4917a9d6-d93d-4b8b-b6e0-082c1bb68cfa

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-04-24 15:23:49 UTC



Anders Karl Bruun

Bestyrelse

På vegne af: KW Bruun Ejendomme AS

Serienummer: 6f1b8e4b-6019-41f5-aa59-9c16e954811e

IP: 87.63.xxx.xxx

2024-04-24 16:22:39 UTC



Bo Gjetting

Bestyrelse

På vegne af: KW Bruun Ejendomme AS

Serienummer: ed116929-f217-44ad-86f6-e90b4e5beaf0

IP: 87.63.xxx.xxx

2024-04-24 17:36:15 UTC



Maria Louise Bruun-Lander

Bestyrelse

På vegne af: KW Bruun Ejendomme AS

Serienummer: 845215c7-cc8a-4ddb-a36a-af9c9ef01c9a

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-04-24 21:18:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: E2ZC2-UK2KU-1TW2E-4NZ53-EESXA-LP2ED

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

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

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

Jan Christian Davidsen

Bestyrelse

På vegne af: KW Bruun Ejendomme AS

Serienummer: 99549a44-917b-4c5a-8237-c6768a62598b

IP: 83.221.xxx.xxx

2024-04-25 05:59:31 UTC



Claus Tanggaard Jacobsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: beaf71f7-6435-499e-8e22-b8b10b7917ab

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-25 07:05:40 UTC



Jan Svane Mathiesen

Dirigent

På vegne af: KW Bruun Ejendomme AS

Serienummer: 5766a426-bddd-4d1f-af00-0780ec1d465c

IP: 87.53.xxx.xxx

2024-05-22 09:51:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: E2ZC2-UK2KU-1TW2E-4NZ53-EESXA-LP2ED

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**