

# K.W. Bruun Ejendomme ApS

Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup

CVR-nr. 39 66 61 97

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2023

Dirigent:

.....  
Lars Dybkjær

## Indhold

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K.W. Bruun Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2023

Direktion:

.....  
Jan Svane Mathiesen  
adm. direktør

.....  
Peter Roed-Sørensen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K.W. Bruun Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.W. Bruun Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisionshandlingerne 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 27. april 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Claus Tanggaard Jacobsen  
statsaut. revisor  
mne23314

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K.W. Bruun Ejendomme ApS
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
Direktion	Jan Svane Mathiesen, Adm. direktør Peter Roed-Sørensen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 6.137.852 kr. mod et overskud på 1.795.405 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 499.808.756 kr.

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med datterselskabet Jernbane Allé 77 ApS, med K.W. Bruun Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt foretaget efter koncernmetoden, hvor virksomhederne betragtes som sammenlagt fra det tidspunkt, hvor K.W. Bruun Ejendomme ApS erhvervede kapitalandelen i Jernbane Allé 77 ApS, svarende til den 27. oktober 2021. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Selskabet er i regnskabsåret ligeledes fusioneret med søsterselskabet Ejendomsselskabet Landskronagade 11 ApS, med K.W. Bruun Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt foretaget efter book value-metoden, hvor virksomhederne betragtes som sammenlagt den 1. januar 2022. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

### 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.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	10.902.145	3.732.537
8	Administrationsomkostninger	-5.185.776	-1.938.444
	<b>Resultat af primær drift</b>	5.716.369	1.794.093
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-96.048	1.064.832
2	Finansielle indtægter	5.445.944	120.358
3	Finansielle omkostninger	-2.173.621	-1.018.048
	<b>Resultat før skat</b>	8.892.644	1.961.235
4	Skat af årets resultat	-2.754.792	-165.830
	<b>Årets resultat</b>	6.137.852	1.795.405
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-96.048	1.172.412
	Overført resultat	6.233.900	622.993
		6.137.852	1.795.405

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	608.675.971	222.170.662
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	275.480	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	144.260.000
		<u>608.951.451</u>	<u>366.430.662</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	114.948.050	63.015.389
		<u>114.948.050</u>	<u>63.015.389</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>723.899.501</u>	<u>429.446.051</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	25.704.910
	Udskudte skatteaktiver	452.629	76.260
	Andre tilgodehavender	396.790	372.009
	Periodeafgrænsningsposter	496.901	0
		<u>1.346.320</u>	<u>26.153.179</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>32.417.110</u>	<u>9.251.656</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>33.763.430</u>	<u>35.404.835</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>757.662.931</u></u>	<u><u>464.850.886</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	1.620.000	1.410.000
	Overkurs ved emission	0	29.466.657
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	968.784	1.172.412
	Overført resultat	497.219.972	196.975.285
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>499.808.756</u>	<u>229.024.354</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	241.626.253	131.682.348
		<u>241.626.253</u>	<u>131.682.348</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	25.661	936.404
	Gæld til banker	0	90.242.475
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.840.785	1.052.749
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.635.618	8.263.030
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.065.625
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.600.424	379.605
	Deposita	6.696.345	2.168.520
	Anden gæld	429.089	35.776
		<u>16.227.922</u>	<u>104.144.184</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>257.854.175</u>	<u>235.826.532</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>757.662.931</u>	<u>464.850.886</u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.200.000	0	0	26.227.292	27.427.292
Tilgang af egenkapital ved fusion	10.000	29.466.657	0	0	29.476.657
Kapitalforhøjelse	200.000	170.125.000	0	0	170.325.000
Overført via resultatdisponering	0	0	1.172.412	622.993	1.795.405
Overført fra overkurs ved emission	0	-170.125.000	0	170.125.000	0
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>1.410.000</b>	<b>29.466.657</b>	<b>1.172.412</b>	<b>196.975.285</b>	<b>229.024.354</b>
Tilgang af egenkapital ved fusion	10.000	20.525.453	0	0	20.535.453
Afgang ved fusion	0	0	-107.580	107.580	0
Kapitalforhøjelse	200.000	243.911.097	0	0	244.111.097
Overført via resultatdisponering	0	0	-96.048	6.233.900	6.137.852
Overført fra overkurs ved emission	0	-293.903.207	0	293.903.207	0
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.620.000</b>	<b>0</b>	<b>968.784</b>	<b>497.219.972</b>	<b>499.808.756</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.W. Bruun Ejendomme ApS for 2022 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Ændring af virksomhedens aktiviteter, herunder effekt af koncerninterne virksomhedssammenlutninger**

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med datterselskabet Jernbane Allé 77 ApS, med K.W. Bruun Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt foretaget efter koncernmetoden, hvor virksomhederne betragtes som sammenlagt fra det tidspunkt, hvor K.W. Bruun Ejendomme ApS erhvervede kapitalandelen i Jernbane Allé 77 ApS, svarende til den 27. oktober 2021. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Selskabet er i regnskabsåret ligeledes fusioneret med søsterselskabet Ejendomsselskabet Landskronagade 11 ApS, med K.W. Bruun Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt foretaget efter book value-metoden, hvor virksomhederne betragtes som sammenlagt den 1. januar 2022. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

#### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### **Koncerninterne virksomhedssammenlægninger**

Ved virksomhedssammenlutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved lodrette og omvendt lodrette koncerninterne fusioner anvendes koncernmetoden til sammenlægning af virksomhederne. Herved sammenlægges virksomhederne til den omvurderingsværdi, der er opgjort i koncernregnskabet eller der ville være opgjort i koncernregnskabet for den modervirksomhed, som indgår i fusionen. Koncernmetoden gennemføres som om virksomhederne har været sammenlagt fra tidspunktet, hvor modervirksomheden erhvervede kapitalandele i de af fusionen omfattede virksomheder, og der er derfor sket tilretning af sammenligningstal.

#### **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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultatopgørelsen

###### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11 / IAS18.

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.

###### 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. foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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 baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. 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 diskonteringsssats 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 acontoskatter.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

#### 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.	2022	2021
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	148.932	120.358
Renteindtægter, bank	45.483	0
Øvrige finansielle indtægter	5.251.529	0
	<u>5.445.944</u>	<u>120.358</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	154.607
Renter, Prioritetslån	1.633.534	624.587
Låneomkostninger	292.682	36.023
Øvrige finansielle omkostninger	247.405	202.831
	<u>2.173.621</u>	<u>1.018.048</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.125.575	584.246
Årets regulering af udskudt skat	-376.369	-418.352
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5.586	-64
	<u>2.754.792</u>	<u>165.830</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2022	222.820.850	0	144.260.000	367.080.850
Tilgang ved fusion	44.779.713	0	0	44.779.713
Tilgange	202.248.124	347.998	0	202.596.122
Overført	144.260.000	0	-144.260.000	0
Kostpris 31. december 2022	614.108.687	347.998	0	614.456.685
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2022	650.188	0	0	650.188
Akkumulerede ned- og afskrivninger af tilgange ved fusion og køb af virksomhed	102.540	0	0	102.540
Afskrivninger	4.679.988	72.518	0	4.752.506
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	5.432.716	72.518	0	5.505.234
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>608.675.971</b>	<b>275.480</b>	<b>0</b>	<b>608.951.451</b>

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

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022	61.950.557
Tilgange	52.028.709
Kostpris 31. december 2022	113.979.266
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.064.832
Årets resultat	-96.048
Værdireguleringer 31. december 2022	968.784
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>114.948.050</b>

Kostpris pr. 1. januar 2022 er reduceret med 17.633 t.kr. og værdireguleringer pr. 1. januar 2022 er reduceret med 108 t.kr., som følge af fusionen med Jernbane Alle 77 ApS. Fusionen er sket i henhold til koncernmetoden, hvor sammenligningstallene er korrigeret.

Navn	Hjemsted	Ejerandel
<b>Tilknyttede virksomheder</b>		
Møllegade/ Guldbergsgade Holding ApS	Hellerup	100,00 %
Østerbro Ejendomme Holding ApS	Hellerup	100,00 %
Ejendomsselskabet Rungstedvej 73 ApS	Hellerup	100,00 %



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	241.651.914	25.661	241.626.253	241.568.558
	<u>241.651.914</u>	<u>25.661</u>	<u>241.626.253</u>	<u>241.568.558</u>

#### 8 Personaleomkostninger

	2022	2021
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>0</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.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 241.652 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 608.676 t.kr.

#### 11 Nærtstående parter

K.W. Bruun Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Betydelig indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for betydelig indflydelse
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

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

# 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: K.W. Bruun Ejendomme ApS

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

IP: 87.53.xxx.xxx

2023-04-27 10:41:24 UTC



## Peter Roed-Sørensen

### Direktion

På vegne af: K.W. Bruun Ejendomme ApS

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

IP: 87.53.xxx.xxx

2023-04-28 09:17:05 UTC



## Claus Tanggaard Jacobsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:71891294

IP: 77.213.xxx.xxx

2023-04-28 09:18:50 UTC



## Lars Dybkjær

### Dirigent

På vegne af: K.W. Bruun Ejendomme ApS

Serienummer: 84ecb1e9-1e04-4aee-b094-0c2168d7f21c

IP: 87.53.xxx.xxx

2023-05-23 06:27:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: GJBL5-BAA21-US5YK-MNJXA-IWFEB5-7YK10

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