

Brammer & Knudsen ApS

Styrmandsvænget 50

6710 Esbjerg V

CVR-nr. 39811634

Årsrapport for 2023

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

Nikolaj Degn Brammer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Brammer & Knudsen ApS.

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 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. april 2024

Direktion

Nikolaj Degn Brammer
Direktør

Bestyrelse

Nikolaj Degn Brammer
Medlem

Jonas Bruun Knudsen
Medlem

Jakob Vinther Riber
Medlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Brammer & Knudsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brammer & Knudsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Esbjerg, den 25. april 2024

Sædding Revision ApS

CVR-nr. 25510461

Simon Hessellund
Registreret revisor
mne8317

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Brammer & Knudsen ApS Styrmandsvænget 50 6710 Esbjerg V
Telefon	24267448
E-mail	knudsentommy@live.dk
CVR-nr.	39811634
Stiftelsesdato	24. august 2018
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Nikolaj Degn Brammer, Direktør Jonas Bruun Knudsen Jakob Vinther Riber
Direktion	Nikolaj Degn Brammer, Direktør
Revision	Fravalgt
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 25. april 2024.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 398.656, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 22.053.821, og en egenkapital på kr. 3.444.127.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Brammer & Knudsen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	1	849.909	883.447
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		209.525	63.466
Resultat før finansielle poster		1.059.434	946.913
Finansielle omkostninger		-545.420	-540.588
Resultat før skat		514.014	406.325
Skat af årets resultat		115.358	90.538
Årets resultat		398.656	315.787
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		398.656	315.787
		398.656	315.787

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	21.998.126	21.788.601
Materielle anlægsaktiver		21.998.126	21.788.601
Anlægsaktiver		21.998.126	21.788.601
Andre tilgodehavender		50.000	53.985
Periodeafgrænsningsposter		5.695	5.310
Tilgodehavender		55.695	59.295
Omsætningsaktiver		55.695	59.295
AKTIVER		22.053.821	21.847.896

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.394.127	2.995.471
Egenkapital		3.444.127	3.045.471
Hensættelser til udskudt skat		479.200	433.100
Hensatte forpligtelser		479.200	433.100
Gæld til realkreditinstitutter		13.004.281	13.477.360
Langfristede gældsforpligtelser	3	13.004.281	13.477.360
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		479.200	479.200
Gæld til banker		1.056	41.781
Gæld til tilknyttede virksomheder		96.171	89.680
Selskabsskat		14.253	25.593
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		26.691	22.380
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.191.017	3.908.156
Deposita		317.825	325.175
Kortfristede gældsforpligtelser		5.126.213	4.891.965
Gældsforpligtelser		18.130.494	18.369.325
PASSIVER			
22.053.821		22.053.821	21.847.896
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.995.471	3.045.471
Årets resultat		398.656	398.656
Egenkapital 31. december 2023	50.000	3.394.127	3.444.127

Noter

	2023	2022
1. Bruttofortjeneste/-tab		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Investeringsejendomme

Selskabets ejendomsportefølje består af 3 udlejningsejendomme i Esbjerg med et samlet bruttoareal på 1.568 m² bolig.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene består af 18 lejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør 1.024 t.kr. Afkastkravet udgør 4,80% pr. 31.12.2023 (4,70% pr. 31.12.2022).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2.075 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 13.896 kr./m². Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder kr. 11.087.481 til betaling mere end 5 år efter statusdagen.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 13.639.441, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 21.988.126.

Som yderligere sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet for lånet hos Finlandsgade er der desuden udstedt et ejerpantebrev på kr. 1.000.000.

Nikolaj Degn Brammer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nikolaj Degn Brammer
Direktør
ID: 6a999a5b-4344-40e7-bc06-0abe50f76ae5
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 14:33:08
Underskrevet med MitID



Nikolaj Degn Brammer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nikolaj Degn Brammer
Dirigent
ID: 6a999a5b-4344-40e7-bc06-0abe50f76ae5
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 14:33:08
Underskrevet med MitID



Nikolaj Degn Brammer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nikolaj Degn Brammer
Bestyrelsesmedlem
ID: 6a999a5b-4344-40e7-bc06-0abe50f76ae5
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 14:33:08
Underskrevet med MitID



Jonas Bruun Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonas Bruun Knudsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 787150fa-fbf7-4053-81c5-0d5aa13c5afc
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 22:40:42
Underskrevet med MitID



Jakob Vinther Riber

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jakob Vinther Riber
Bestyrelsesmedlem
ID: 7af89ffd-31aa-44a7-b8c6-b4e6bddf5969
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 07:01:29
Underskrevet med MitID



Simon Hessellund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Simon Hessellund
Revisor
ID: db5424a2-65b1-46a5-9eff-a5a230999621
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 07:44:49
Underskrevet med MitID

