

---

# ***Bromie Property ApS***

Kronprinsessegade 8, 1, 1306 København K

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 40 78 51 91

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/7 2023

Bo Visti Kristoffersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bromie Property ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 6. juli 2023

**Direktion**

Bo Visti Kristoffersen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bromie Property ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bromie Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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.

Trekantområdet, den 6. juli 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Bromie Property ApS  
Kronprinsessegade 8, 1  
1306 København K  
CVR-nr: 40 78 51 91  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Direktion** Bo Visti Kristoffersen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-31.668</b>	<b>-28.333</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	2.137.042	242.733
Finansielle indtægter	3	287.763	2.750
Finansielle omkostninger	4	-52.698	-40.213
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.340.439</b>	<b>176.937</b>
Skat af årets resultat	5	-25.454	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.314.985</b>	<b>176.937</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.137.042	242.733
Overført resultat	177.943	-65.796
	<b>2.314.985</b>	<b>176.937</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	5.679.775	3.542.733
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.679.775</b>	<b>3.542.733</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.679.775</b>	<b>3.542.733</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.262.763	2.975.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.262.763</b>	<b>2.975.000</b>
Likvide beholdninger		9.879	36.530
Omsætningsaktiver		3.272.642	3.011.530
<b>Aktiver</b>		<b>8.952.417</b>	<b>6.554.263</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.379.775	242.733
Overført resultat		75.525	-102.418
<b>Egenkapital</b>		<b>2.505.300</b>	<b>190.315</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.296.042	5.243.748
Selskabsskat		25.454	0
Anden gæld		1.125.621	1.120.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.447.117</b>	<b>6.363.948</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.447.117</b>	<b>6.363.948</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.952.417</b>	<b>6.554.263</b>

Væsentligste aktiviteter

1

Anvendt regnskabspraksis

7



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	0	-102.418	-52.418
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	242.733	0	242.733
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	242.733	-102.418	190.315
Årets resultat	0	2.137.042	177.943	2.314.985
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>2.379.775</b>	<b>75.525</b>	<b>2.505.300</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i, udvikle, administrere og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud	2.137.042	242.733
	<u>2.137.042</u>	<u>242.733</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	287.763	0
Andre finansielle indtægter	0	2.750
	<u>287.763</u>	<u>2.750</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	52.698	40.213
	<u>52.698</u>	<u>40.213</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	25.454	0
	<u>25.454</u>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	3.300.000	3.300.000
Kostpris 31. december	<u>3.300.000</u>	<u>3.300.000</u>
Værdireguleringer primo 1. januar	242.733	0
Årets resultat	<u>2.137.042</u>	<u>242.733</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.379.775</u>	<u>242.733</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>5.679.775</b></u>	<u><b>3.542.733</b></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Copenhagen Property Apartments ApS	København K	90.000	25%	22.719.100	8.548.167
				<u><b>22.719.100</b></u>	<u><b>8.548.167</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bromie Property ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Der er ændret regnskabspraksis for måling af kapitalandele i associerede virksomheder, der nu måles til indre værdi. Ledelsen vurderer, at denne praksis giver et mere retvisende billede. For sidste år er resultatet og egenkapitalen påvirket positivt med DKK 242.733.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret.

### 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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab omfatter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### 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 gælds metode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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