

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Brogårdsvej 115 ApS

Hejrevej 33, 2400 København NV

CVR-nr. 41 00 05 62

Årsrapport for 2022

Godkendt på generalforsamlingen
den 1 / 2 2023

Dirigent Ian Winther-Høiland

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Brogårdsvej 115 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2023

Direktion

Ian Winther-Høiland

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Brogårdsvej 115 ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brogårdsvej 115 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisi-onsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 fejl-information, 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 revisionshandling 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 tilside-sættelse af intern kontrol.

- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Hellerup, den 1. februar 2023
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR. nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Brogårdsvej 115 ApS

Hejrevej 33

2400 København NV

CVR nr. 41 00 05 62

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Ian Winther-Høiland

Revision

BHA Statsautoriseret Revision A/S

Tuborgvej 32

DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udvikle fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er som forventet.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har valgt at sammendrage posterne lejeindtægter og driftsomkostninger. Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer, vicevært, revisor og vedligeholdelse m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er indestående i bank på statusdagen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2022

		2022	2021
	Note	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE		34.507	154.262
Andre eksterne omkostninger		-1.429	-1.988
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		33.078	152.274
Værdiregulering af ejendomme	2	436.501	621.479
Finansielle omkostninger	3	-179.042	-343.085
RESULTAT FØR SKAT		290.537	430.668
Skat af årets resultat	4	-63.918	-94.747
ÅRETS RESULTAT		226.619	335.921
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		226.619	335.921
		226.619	335.921

BALANCE pr. 31. december 2022

		31/12 2022	31/12 2021
<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Investeringsejendomme	2	12.750.000	11.099.297
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>12.750.000</u>	<u>11.099.297</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>12.750.000</u>	<u>11.099.297</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.473	0
Andre tilgodehavender		<u>722.351</u>	<u>35.019</u>
TILGODEHAVENDER		<u>729.824</u>	<u>35.019</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>729.824</u>	<u>35.019</u>
AKTIVER I ALT		<u>13.479.824</u>	<u>11.134.316</u>

BALANCE pr. 31. december 2022

<u>PASSIVER</u>	Note	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		906.371	679.752
EGENKAPITAL I ALT		956.371	729.752
Hensættelse til udskudt skat	5	255.663	191.745
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		255.663	191.745
Gæld til realkreditinstitutter	6	5.967.632	6.062.086
Deposita og forudbetalt leje udlejningsejendomme		219.751	94.593
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		6.187.383	6.156.679
Kortfristet del af langfristet gæld	6	105.094	154.958
Bankgæld		29.484	37.884
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.922.329	3.840.298
Anden gæld		23.500	23.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		6.080.407	4.056.140
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		12.267.790	10.212.819
PASSIVER I ALT		13.479.824	11.134.316
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	kr.	kr.
Egenkapital		
Anpartskapital primo/ultimo	50.000	50.000
Overført resultat		
Saldo primo	679.752	343.831
Overført af årets resultat	226.619	335.921
Overført til næste år	906.371	679.752
EGENKAPITAL I ALT	956.371	729.752

NOTER

	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personaleomkostninger</u>		
Selskabet har ingen ansatte.		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
<u>Note 2 - Investeringsejendomme</u>		
Kostpris, primo	9.749.121	9.077.098
Tilgang til kostpris	1.214.202	672.023
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>10.963.323</u>	<u>9.749.121</u>
Akkumulerede opskrivninger primo	1.350.176	728.697
Årets regulering.....	<u>436.501</u>	<u>621.479</u>
Akkumulerede opskrivninger ultimo	<u>1.786.677</u>	<u>1.350.176</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>12.750.000</u>	<u>11.099.297</u>

Investeringsejendommen er en velbeliggende investeringsejendom i Gentofte.

Investeringsejendommen benyttes hovedsageligt til beboelse, men indeholder også erhvervslejemål.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Der er foretaget måling på ejendommen med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget for 2023,

hvilket udgør t.kr. 406. Driftsbudget er korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som

enkeltstående hændelser. Måling til dagsværdi er foretaget i lighed med tidligere år, og med

udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er

baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent, drift og

vedligeholdelses budgetter for ejendommen.

Ejendommen er i en særdeles god vedligeholdelsesstand og med en beliggenhed i Gentofte har

ledelsen valgt at anvende en afkastprocent på 3,25%.

Fastsættelsen af afkastprocenten er sket med henvisning til markedsforhold, for den pågældende

ejendomstype, udvikling i det generelle renteniveau, erfaringer fra køb og salg og årets ændringer i

den enkelte ejendomsforhold.

Ejendommens afkast i %		3,25%
Følsomhedsberegninger:	Afkast 3,00%	Afkast 3,50%
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 13.738</u>	<u>t.kr. 11.807</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 1.040</u>	<u>t.kr. - 891</u>

NOTE R - fortsat

	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
Note 3 - Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, øvrige	82.382	213.494
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	96.660	129.591
	<u>179.042</u>	<u>343.085</u>

Note 4 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat, godskrivning sambeskatningen	0	0
Regulering af udskudt skat	63.918	94.747
	<u>63.918</u>	<u>94.747</u>

Note 5 - Hensættelse til udskudt skat

Saldo primo	191.745	96.998
Årets regulering	0	94.747
Saldo ultimo	<u>191.745</u>	<u>191.745</u>

Note 6 - Gældsforpligtelser

	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Realkreditinstitutter	<u>105.094</u>	<u>443.950</u>	<u>5.523.682</u>
	<u>105.094</u>	<u>443.950</u>	<u>5.523.682</u>

Kursværdien af prioritetsgæld til udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 5.458.

Note 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 13.738.

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

Penneo

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

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

Ian Winther-Høiland

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-02-01 11:10:11 UTC

NEM ID 

Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-02-01 12:42:13 UTC

NEM ID 

Ian Winther-Høiland

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 188.178.xxx.xxx

2023-02-01 19:23:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZB2TN-XK8LE-EUAOT-BQ5ON-XMJUE-EBFHN

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>