



**Ejendomsselskabet Bremensgade
75-79 P/S**

Amagertorv 24, 3
1160 København K
CVR-nr. 42923281

Årsrapport 21.12.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.06.2023

Gitte Mørkholt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S
Amagertorv 24, 3
1160 København K

CVR-nr.: 42923281

Hjemsted: København

Regnskabsår: 21.12.2021 - 31.12.2022

Bestyrelse

Gitte Mørkholt, Formand

Henrik Bajlum Mørkholt, Bestyrelsesmedlem

Dennis Schou, Bestyrelsesmedlem

Direktion

Erik Bech-Pedersen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21.12.2021 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 21.12.2021 - 31.12.2022.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.06.2023

Direktion

Erik Bech-Pedersen

adm. dir.

Bestyrelse

Gitte Mørkholt

Formand

Henrik Bajlum Mørkholt

Bestyrelsesmedlem

Dennis Schou

Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S for regnskabsåret 21.12.2021 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21.12.2021 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 16.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stine Eva Grothen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29431

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje, udvikle, drifte og handle med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet selskabets ejendom beliggende Bremensgade 75-79. Ejendommen har i regnskabsåret været udlejet til eksterne lejere.

Årets resultat udgør 8.437 t.kr. og er primært påvirket af dagsværdiregulering af ejendommen på 7.951 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2022 8.837 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(675.487)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.951.153
Personaleomkostninger	2	(62.327)
Driftsresultat		7.213.339
Andre finansielle indtægter	3	1.575.985
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(23.500)
Andre finansielle omkostninger	4	(328.601)
Årets resultat		8.437.223
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		8.437.223
Resultatdisponering		8.437.223

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		30.800.000
Materielle aktiver	5	30.800.000
Anlægsaktiver		30.800.000
Andre tilgodehavender		1.342.271
Tilgodehavender		1.342.271
Likvide beholdninger		52.275
Omsætningsaktiver		1.394.546
Aktiver		32.194.546

Passiver

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		400.000
Overført overskud eller underskud		8.437.223
Egenkapital		8.837.223
Gæld til realkreditinstitutter		5.817.350
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.817.350
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	231.756
Deposita		261.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.921.716
Anden gæld		85.607
Kortfristede gældsforpligtelser		17.539.973
Gældsforpligtelser		23.357.323
Passiver		32.194.546
Going concern	1	
Koncernforhold	7	

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	400.000	0	400.000
Årets resultat	0	8.437.223	8.437.223
Egenkapital ultimo	400.000	8.437.223	8.837.223

Noter

1 Going concern

Selskabets kapitalejer har afgivet tilbagetrædelses- og støtteerklæring, således at selskabet kan imødekomme sine forpligtelser som de forfalder.

2 Personaleomkostninger

	2021/22
	kr.
Gager og lønninger	61.875
Andre omkostninger til social sikring	452
	62.327
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

3 Andre finansielle indtægter

	2021/22
	kr.
Renteindtægter i øvrigt	4.374
Øvrige finansielle indtægter	1.571.611
	1.575.985

4 Andre finansielle omkostninger

	2021/22
	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	328.601
	328.601

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Tilgange	22.848.847
Kostpris ultimo	22.848.847
Årets opskrivninger	7.951.153
Opskrivninger ultimo	7.951.153
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.800.000

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af en beboelsesejendom beliggende i Københavnsområdet.

Ejendommen er optaget til på baggrund af den afkastbaserede model med en forventet markedsleje på 2.400

kr./m² (2021: 2.350 kr./m²) og et afkastkrav på 4,1 % (2021: 3,6 %).

Ejendommen der på nuværende tidspunkt lejes ud, forventes at blive solgt i 2023. Vurderingsmandens skøn er baseret på baggrund af selskabets udarbejdede byggeprojekt og gældende kommunalplan.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	231.756	5.817.350	4.827.899
	231.756	5.817.350	4.827.899

7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Kikarama Holding ApS, Strandgade 85, 4. 4., 1401 København K.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, som omfatter perioden 21.12.2021 - 31.12.2022, derfor indeholder årsrapporten ikke sammenligningstal.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder vedligeholdelsesomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra banken samt realiseret kursgevinst ved låneomlægning mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.