

**Ejendomsselskabet Bronzevej og Højvangen ApS**

Kronprinsensvej 44  
2000 Frederiksberg

CVR nr. 38 36 91 05

**Årsrapport 2020**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
**den 7. juni 2021**

---

Christian Fischer  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
|------------------------|---|

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4 |
|-------------------------------------------------------|---|

**Ledelsesberetning mv.**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
|--------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 6 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7 |
|-------------------------------|---|

|                        |    |
|------------------------|----|
| Resultatopgørelse..... | 10 |
|------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse..... | 13 |
|---------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 14 |
|-------------|----|

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsselskabet Bronzevej og Højvangen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. juni 2021

Direktion

**Christian Fischer**

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bronzevej og Højvangen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bronzevej og Højvangen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 og 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 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.

Odense, den 7. juni 2021

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Susanne Nielsen**  
Registreret revisor, CMA  
mne35436

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Ejendomsselskabet Bronzevej og Højvangen ApS  
Kronprinsensvej 44  
2000 Frederiksberg

E-mail: cf@fischerejendomme.dk

CVR-nr.: 38 36 91 05  
Stiftet: 20. januar 2017  
Kommune: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Christian Fischer

**Pengeinstitut**

Totalbanken A/S  
Bredgade 95  
5560 Aarup

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at erhverve, udleje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet aktivitet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er i gang med opførelsen af ca. 300 boliger, hvoraf de første forventes klar til udlejning medio 2022.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bronzevej og Højvangen ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Omlægning af regnskabsår

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2020. Som sammenligningstal er perioden 1. oktober 2018 - 31. december 2019 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste/-tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**Skat af årets resultat**

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 poster direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 15-25 år        | 80 %             |

Småanskaffelser under kr. 14.100 indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER**

|                                            | 2020            | 2018/19         |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             | <b>-316.600</b> | <b>-54.237</b>  |
| Afskrivninger.....                         | 0               | -322.372        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                | <b>-316.600</b> | <b>-376.609</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....       | -1.371          | -333            |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             | <b>-317.971</b> | <b>-376.942</b> |
| Beregnete skatter.....                     | 69.748          | 82.855          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                | <b>-248.223</b> | <b>-294.087</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |                 |                 |
| Overført resultat .....                    | -248.223        | -294.087        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....              | <b>-248.223</b> | <b>-294.087</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

|                                      | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                       |                   |                   |
| 1 Grunde og bygninger .....          | 33.179.801        | 27.661.569        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>33.179.801</b> | <b>27.661.569</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            | <b>33.179.801</b> | <b>27.661.569</b> |
| Selskabsskat .....                   | 110.108           | 5.767             |
| Andre tilgodehavender.....           | 29.125            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender .....</b>         | <b>139.233</b>    | <b>5.767</b>      |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>    | <b>700.611</b>    | <b>287.499</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        | <b>839.844</b>    | <b>293.266</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                  | <b>34.019.645</b> | <b>27.954.835</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

|                                                           | 2020              | 2019              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                           |                   |                   |
| Virksomhedskapital.....                                   | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for opskrivinger.....                             | 16.235.723        | 16.235.723        |
| Overført resultat.....                                    | 8.596.690         | 8.844.913         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                   | <b>25.332.413</b> | <b>25.580.636</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                         | 382.844           | 342.484           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....                        | <b>382.844</b>    | <b>342.484</b>    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                    | 8.271.922         | 1.998.658         |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>             | <b>8.271.922</b>  | <b>1.998.658</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....            | 15.000            | 15.950            |
| Anden gæld.....                                           | 17.466            | 17.107            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>               | <b>32.466</b>     | <b>33.057</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                            | <b>8.304.388</b>  | <b>2.031.715</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                                      | <b>34.019.645</b> | <b>27.954.835</b> |
| <b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b> |                   |                   |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>            |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                                           | 2020              | 2019              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital primo.....                             | 500.000           | 500.000           |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>                    | <b>500.000</b>    | <b>500.000</b>    |
| Reserve for opskrivninger primo .....                     | 16.235.723        | 0                 |
| Tilgang i årets løb .....                                 | 0                 | 16.235.723        |
| <b>Reserve for opskrivninger ultimo.....</b>              | <b>16.235.723</b> | <b>16.235.723</b> |
| Overført resultat, primo .....                            | 8.844.913         | 9.139.000         |
| Årets resultat.....                                       | -248.223          | -294.087          |
| <b>Overført resultat ultimo.....</b>                      | <b>8.596.690</b>  | <b>8.844.913</b>  |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....         | 0                 | 800.000           |
| Udloddet udbytte.....                                     | 0                 | -800.000          |
| <b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                   | <b>25.332.413</b> | <b>25.580.636</b> |

## NOTER

|                                           | Grunde og bygninger |
|-------------------------------------------|---------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>         |                     |
| Kostpris, primo.....                      | 13.086.570          |
| Tilgang i årets løb .....                 | 5.518.232           |
|                                           | <hr/>               |
| Kostpris 31. december 2020 .....          | 18.604.802          |
|                                           | <hr/>               |
| Opskrivninger, primo.....                 | 17.153.371          |
|                                           | <hr/>               |
| Opskrivninger 31. december 2020.....      | 17.153.371          |
|                                           | <hr/>               |
| Af-/nedskrivninger, primo.....            | -2.578.372          |
|                                           | <hr/>               |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2020..... | -2.578.372          |
|                                           | <hr/>               |
| <b>Bogført værdi ultimo.....</b>          | <b>33.179.801</b>   |
|                                           | <hr/>               |

Årets indregnede finansieringsomkostninger udgør kr. 183.456.

|                                          | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Gæld efter 5 år |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....   | 1.998.658        | 8.271.922         | 0               |
|                                          | <hr/>            | <hr/>             | <hr/>           |
|                                          | <b>1.998.658</b> | <b>8.271.922</b>  | <b>0</b>        |
|                                          | <hr/>            | <hr/>             | <hr/>           |

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Garantiforpligtelser:  | Ingen |
| Kautionsforpligtelser: | Ingen |
| Huslejeforpligtelser:  | Ingen |
| Leasingforpligtelser:  | Ingen |

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Cfisher Holding ApS, CVR nr. 32 56 73 47, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen

7. juni 2021

SN/LB/1

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Fischer

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-907380172994

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 12:52:04

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Susanne Nielsen

Som Revisor

RID: 91771260

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 13:19:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Christian Fischer

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-907380172994

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 13:31:29

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e587b522sJz242458083

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).