

**The Brick ApS
c/o Werkstette A/S
Dronning Olgas Vej 23
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 32 78 76 49**

**Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24/3 2023



Dirigents underskrift:
H. STORM KNUDSEN
Advokat

Dirigents navn med blokbogstaver

Indhold

Side**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for The Brick ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

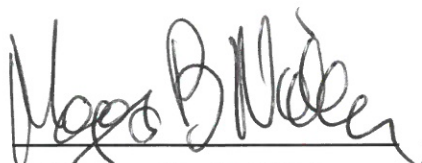
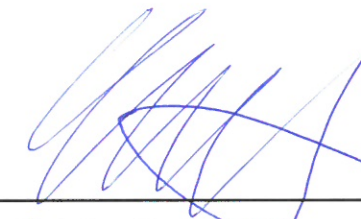
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21/3 2023

Direktion:


Mogens Berthel Nielsen
Christian Breinholt Vang
Morten André Svendsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i The Brick ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for The Brick ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 revisionshandlinger 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 tilsidesættelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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 24/3 2023

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78 68 24 18 MNE-nr. 7404

Arne Bang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger
-----**Selskabet**

The Brick ApS
c/o Werkstette A/S
Dronning Olgas Vej 23
2000 Frederiksberg

Telefon:

Telefax:

Hjemmeside:

E-mail:

CVR-nr.: 32 78 76 49

Stiftet: 15. marts 2010

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 1. oktober til 30. september

Direktion

Mogens Berthel Nielsen
Christian Breinholt Vang
Morten André Svendsen

Revision

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Strandvejen 183, 1. th.
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive fast ejendom eller hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende men i overensstemmelse med ledelsens forventning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for The Brick ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 (værdiansættes) aktiver og forpligtelser til dagsværdi.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Indtægter fra udlejning omfatter lejeindtægter der kan henføres til regnskabsåret.

Ejendommenes driftsomkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer og vand m.v.

Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse, administration, tab på tilgodehavender m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt låneomkostninger og kursregulering realkreditinstitutter m.v.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til markedsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er markedsværdi for bygninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og værdien af andelsbolig. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	100 år
-----------	--------

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender opgøres til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiserede kostpris, som i alt væsentligt svarer til lånets restgæld. Kurstab/gevinst og omkostninger ved låneoptagelse tillægges ejendommens anskaffelsessum. Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttoresultat	1.049.030	901.192
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>216.300</u>	<u>216.300</u>
Resultat af ordinær primær drift	832.730	684.892
Andre finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	768.771	614.641
Andre finansielle omkostninger	<u>219.145</u>	<u>253.190</u>
Ordinært resultat før skat	-155.186	-182.939
Skat af årets resultat	<u>14.023</u>	<u>7.809</u>
Årets resultat	<u>-169.209</u>	<u>-190.748</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>-169.209</u>	<u>-190.748</u>
I alt	<u>-169.209</u>	<u>-190.748</u>

Balance pr. 30. september 2022

Aktiver

<u>Note</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	Materielle anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	<u>35.734.497</u>	<u>32.229.711</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.734.497</u>	<u>32.229.711</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>35.734.497</u>	 <u>32.229.711</u>
	 Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	268.738	395
	Periodeafgrænsningsposter	<u>32.436</u>	<u>49.925</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>301.174</u>	<u>50.320</u>
	 Likvide beholdninger	 <u>2.022.227</u>	 <u>895.664</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>2.323.401</u>	 <u>945.984</u>
	 Aktiver i alt	 <u><u>38.057.898</u></u>	 <u><u>33.175.695</u></u>

Balance pr. 30. september 2022

Passiver

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Egenkapital		
Registreret kapital mv.	500.000	500.000
2 Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	5.339.446	5.323.421
Overført resultat	-1.665.099	-1.495.890
Forslag til udbytte	0	0
Egenkapital i alt	4.174.347	4.327.531
 Hensættelse til udskudt skat		
2 Hensættelse til udskudt skat	896.013	952.501
Hensættelse til udskudt skat i alt	896.013	952.501
 Langfristede gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	10.609.540	11.238.787
Deposita	514.138	463.169
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.123.678	11.701.956
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.561.277	16.023.243
Skyldig selskabsskat	14.028	7.813
Anden gæld	288.555	162.651
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.863.860	16.193.707
 Gældsforpligtelser i alt	32.987.538	27.895.663
 Passiver i alt	38.057.898	33.175.695
4 Oplysning om eventualforpligtelser		
5 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1	Personaleomkostninger		
	Gennemsnitlig antal ansatte/beskæftigede i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
2	Grunde og bygninger		
	<i>Ejendom, Ny Adelgade 6</i>		
	Markedsværdi primo	16.000.000	16.000.000
	Tilgang	0	0
	Opskrivning til markedsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
	Markedsværdi 30. september 2022	16.000.000	16.000.000
	Afskrivning primo	421.989	
	Årets afskrivninger	<u>140.663</u>	<u>562.652</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	15.437.348	15.578.011
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		
	Opskrivning til markedsværdi primo	3.814.065	3.814.065
	Afskrivninger primo	74.211	
	Årets afskrivninger	<u>24.737</u>	<u>98.948</u>
	Regnskabsmæssig værdi	3.715.117	3.739.854
	Årets afskrivninger i alt	115.926	115.926
	<i>Ejendom, Dronningensgade 21</i>		
	Markedsværdi primo	15.000.000	15.000.000
	Tilgang	0	170.161
	Opskrivning til markedsværdi	<u>0</u>	<u>-170.161</u>
	Markedsværdi 30. september 2022	15.000.000	15.000.000
	Afskrivninger primo	348.300	
	Årets afskrivninger	<u>116.100</u>	<u>464.400</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	14.535.600	14.651.700

		Noter	

<u>Note</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2	Grunde og bygninger (fortsat)		
	<i>Ejendom, Dronningensgade 21</i>		
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		
	Opskrivning til markedsværdi primo	2.096.371	2.266.532
	Reg. opskrivning ejd. til markedsværdi i regnskabsår	0	-170.161
		<u>2.096.371</u>	<u>2.096.371</u>
	Afskrivninger primo	47.178	
	Årets afskrivninger	<u>15.726</u>	<u>62.904</u>
	Regnskabsmæssig værdi	<u>2.033.467</u>	<u>2.049.193</u>
	Årets afskrivninger i alt	<u>100.374</u>	<u>100.374</u>
	<i>Ejendom, Dronningensgade 19</i>		
	<i>Grund/ubebygget areal</i>		
	Markedsværdi primo	2.000.000	2.000.000
	Tilgang	0	0
	Op-/nedskrivning til markedsværdi	0	0
	Markedsværdi 30. september 2022	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	Byggesag		
	Tilgang 2021/22	<u>1.296.549</u>	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>3.296.549</u>	<u>2.000.000</u>
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		
	Opskrivning til markedsværdi primo	486.875	486.875
	Årets regulering opskrivning	0	0
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>486.875</u>	<u>486.875</u>
	<i>Andel i AB Oehlenschlägersgade 5</i>		
	Andelsværdi	<u>2.465.000</u>	<u>0</u>
	Grunde og bygninger i alt	<u>35.734.497</u>	<u>32.229.711</u>

Noter

<u>Note</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2 Grunde og bygninger (fortsat)			
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver i alt		
	Opskrivning til markedsværdi i alt primo	6.397.311	6.567.472
	Årets regulering opskrivning	0	-170.161
		<u>6.397.311</u>	<u>6.397.311</u>
	Afskrivninger primo	121.389	
	Årets afskrivninger	<u>40.463</u>	<u>121.389</u>
		6.235.459	6.275.922
	Udskudt skat primo	952.501	
	Årets regulering	<u>-56.488</u>	<u>952.501</u>
	Regnskabsmæssig værdi	<u>5.339.446</u>	<u>5.323.421</u>
3 Gæld til realkreditinstitutter			
	Gæld til realkreditinstitutter der forfalder efter 5 år ca.:		
	Ejendom, Ny Adelgade 6	3.778.447	4.189.354
	Ejendomme, Dronningensgade	<u>3.566.675</u>	<u>3.824.792</u>
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>7.345.122</u>	<u>8.014.146</u>
4 Oplysning om eventualforpligtelser			
	Selskabet hæfter for skattegæld i sambeskattede selskaber.		
	Selskab hæfter for bankgæld hos tilknyttede virksomheder (The Grid ApS og Werkstette A/S), samt hæfter for prioritetsgæld hos tilknyttede virksomhed (The Grid ApS)		
5 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
	På selskabets ejendom er tinglyst ejerpantebreve for i alt kr. 5.000.000, deponeret til sikkerhed for gæld.		
	Selskabets sikringskonto er deponeret til sikkerhed for entreprisekontrakt.		