

**Bryggergården Herning ApS**  
Dalgas Plads 7 B, 7400 Herning

CVR-nr. 27 63 85 97

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024

---

Jens Erik Østergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Bryggergården Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. maj 2024

### Direktion

Jens Erik Østergaard  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Bryggergården Herning ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bryggergården Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Herning, den 15. maj 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bryggergården Herning ApS Dalgas Plads 7 B 7400 Herning
	CVR-nr.: 27 63 85 97
	Stiftet: 10. marts 2004
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Erik Østergaard, Direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning
<b>Dattervirksomhed</b>	Bricco ApS, Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje, købe og sælge fast ejendom, forestå udlejning heraf og dermed tilknyttede aktiviteter samt have ejerskab i andre selskaber, der driver virksomhed med handel og investering, sundhedsbehandling og lignende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommene er opført til en gennemsnitlig forrentningsprocent på ca. 6,2%. Såfremt de anvendte afkastkrav ændres med +0,5%-point, vil det påvirke selskabets resultat og egenkapital med ca. 3,2 mio. kr. efter skatteeffekt i negativ retning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.207 t.kr. mod 2.693 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -877 t.kr. mod 1.488 t.kr. sidste år.

Årets resultat er påvirket af faldende værdi af ejendomme, som primært skyldes et højere renteniveau, der gør at afkastkravet for ejendomme stiger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bryggergården Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger ved ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, bil, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger 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 eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bryggergården Herning ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.206.793</b>	<b>2.692.821</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.213.478	35.987
2 Personaleomkostninger	-231.611	-237.976
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.883	-36.883
<b>Driftsresultat</b>	<b>724.821</b>	<b>2.453.949</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	205.124	326.993
Andre finansielle indtægter	0	41
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.120.103	-961.890
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.190.158</b>	<b>1.819.093</b>
4 Skat af årets resultat	313.097	-331.324
<b>Årets resultat</b>	<b>-877.061</b>	<b>1.487.769</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	205.124	326.993
Overføres til overført resultat	0	1.160.776
Disponeret fra overført resultat	-1.082.185	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-877.061</b>	<b>1.487.769</b>

## Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	93.768	130.651
6	Investeringsjendomme	55.918.069	58.131.547
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.011.837</u>	<u>58.262.198</u>
7	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.063.801	2.858.677
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.063.801</u>	<u>2.858.677</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>59.075.638</u></b>	<b><u>61.120.875</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	304	304
	Andre tilgodehavender	41.769	131.380
	Periodeafgrænsningsposter	38.188	42.414
	Tilgodehavender i alt	<u>80.261</u>	<u>174.098</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>80.261</u></b>	<b><u>174.098</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>59.155.899</u></b>	<b><u>61.294.973</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	504.080	504.080
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.647.420	2.442.296
Overført resultat	7.318.707	8.400.892
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.470.207</b>	<b>11.347.268</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.508.975	4.822.072
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.508.975</b>	<b>4.822.072</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	27.728.921	28.882.146
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.728.921	28.882.146
Kortfristet del af langfristet gæld	1.193.267	1.287.801
Gæld til pengeinstitutter	10.382.833	9.598.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.794	319.996
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.029.872	3.673.615
Anden gæld	783.030	1.363.437
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.447.796	16.243.487
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.176.717</b>	<b>45.125.633</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>59.155.899</b>	<b>61.294.973</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	504.080	2.115.303	7.240.116	9.859.499
Resultatandel	0	326.993	1.160.776	1.487.769
Egenkapital 1. januar 2023	504.080	2.442.296	8.400.892	11.347.268
Resultatandel	0	205.124	-1.082.185	-877.061
	<b>504.080</b>	<b>2.647.420</b>	<b>7.318.707</b>	<b>10.470.207</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommene er opført til en gennemsnitlig forrentningsprocent på ca. 6,2%. Såfremt de anvendte afkastkrav ændres med +0,5%-point, vil det påvirke selskabets resultat og egenkapital med ca. 3,2 mio. kr. efter skatteeffekt i negativ retning.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	196.047	201.309
Pensioner	30.763	31.309
Andre omkostninger til social sikring	2.083	2.268
Personaleomkostninger i øvrigt	2.718	3.090
	<u>231.611</u>	<u>237.976</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	156.257	144.094
Andre finansielle omkostninger	1.963.846	817.796
	<u>2.120.103</u>	<u>961.890</u>

### 4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	<u>-313.097</u>	<u>331.324</u>
	<u>-313.097</u>	<u>331.324</u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	184.417	184.417
Tilgang i årets løb	32.377	0
Afgang i årets løb	-32.377	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>184.417</b></u>	<u><b>184.417</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-53.766	-16.883
Årets afskrivninger	-36.883	-36.883
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u><b>-90.649</b></u>	<u><b>-53.766</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>93.768</b></u>	<u><b>130.651</b></u>
<b>6. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	50.330.110	50.086.810
Tilgang i årets løb	0	243.300
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>50.330.110</b></u>	<u><b>50.330.110</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	7.801.437	7.765.450
Årets regulering til dagsværdi	-2.213.478	35.987
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u><b>5.587.959</b></u>	<u><b>7.801.437</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>55.918.069</b></u>	<u><b>58.131.547</b></u>

## Noter

---

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Som følge af ejendommens beliggenhed og erfaringer fra de seneste år, er der generelt anvendt en udlejningsprocent tæt på 100%.

#### Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 5 udlejningsejendomme i Herning og omegn. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre ca. 1,8 mio. kr. samlet set for de 5 ejendomme, hvilket bygger på en årlig leje på ca. 2,3 mio. kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 0,5 mio. kr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning.

#### Dagsværdi for kontorejendomme

Kontorejendomme består af 1 kontorejendom centralt i Herning. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 174 t.kr., hvilket bygger på en årlig leje på 208 t.kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 34 t.kr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Herning.

#### Dagsværdi for butiksejendomme

Butiksejendomme består af 2 ejendomme centralt i Herning og omegn. Butiksejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre ca. 1,5 mio. kr., hvilket bygger på en årlig leje på 1,7 mio. kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 0,2 mio. kr.

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,20-7,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Herning.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2023	416.381	416.381
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>416.381</b>	<b>416.381</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	2.442.296	2.115.303
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	205.124	326.993
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>2.647.420</b>	<b>2.442.296</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>3.063.801</b>	<b>2.858.677</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	28.922.188	30.169.947
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.193.267	-1.287.801
	<b>27.728.921</b>	<b>28.882.146</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	21.692.841	22.702.667
<b>9. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b>Investerings-</b>	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme,</b>	<b>ejendomme,</b>
	<b>erhverv</b>	<b>bolig</b>
Dagsværdi 31. december 2023	23.457.947	32.460.122
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-339.033	-1.874.445
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.922 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 55.918 t.kr.		

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15.680 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem Bricco ApS og Sydbank.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen kendte.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Østergaard A/S som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

## Jens Erik Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Erik Østergaard

Direktør

ID: ab2286c4-e491-4a29-b4f3-9c68a8ea0594

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 17:00:37

Underskrevet med MitID



## Tommy H. Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tommy Haubjerg Andersen

Revisor

ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 09:51:56

Underskrevet med MitID



## Jens Erik Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Erik Østergaard

Dirigent

ID: ab2286c4-e491-4a29-b4f3-9c68a8ea0594

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 19:38:10

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6e91a0nQjWw251784828

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).