



I/S Bredgade 35

Kong Christians Alle 6, 9000 Aalborg

CVR-nr. 27 99 06 06

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. oktober 2024.

Ole Wagner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for I/S Bredgade 35.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. oktober 2024

Direktion

Søren Voss

Ole Wagner

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i I/S Bredgade 35

Vi har opstillet årsregnskabet for I/S Bredgade 35 for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Aalborg, den 24. oktober 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor
mne24699

Selskabsoplysninger

Selskabet

I/S Bredgade 35
Kong Christians Alle 6
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27 99 06 06
Stiftet: 23. august 2004
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Søren Voss
Ole Wagner

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består af anlægsinvestering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 887 t.kr. mod 1.081 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 370 t.kr. mod -1.663 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for værende som forventet.

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Selskabets investeringsejendom er efter balancedagen solgt til tredje part med overdragelse pr. 2. juli 2024.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste	886.720	1.081.097
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.579.389	-3.300.000
Driftsresultat	-692.669	-2.218.903
Andre finansielle indtægter	1.343.590	707.453
2 Øvrige finansielle omkostninger	-280.897	-151.140
Årets resultat	370.024	-1.662.590
Forslag til resultatdisponering:		
Resultatdisponering, Vildbjerg 1 ApS	185.012	-831.295
Resultatdisponering, Vildbjerg 2 ApS	185.012	-831.295
Disponeret i alt	370.024	-1.662.590

Balance 30. april

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	15.846.261	16.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.846.261</u>	<u>16.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.846.261</u>	<u>16.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.854.248	4.088.654
Periodeafgrænsningsposter	10.525	9.567
Tilgodehavender i alt	<u>2.864.773</u>	<u>4.098.221</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.527.377	3.295.352
Værdipapirer i alt	<u>4.527.377</u>	<u>3.295.352</u>
Likvide beholdninger	<u>145.298</u>	<u>608.586</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.537.448</u>	<u>8.002.159</u>
Aktiver i alt	<u>23.383.709</u>	<u>24.502.159</u>

Balance 30. april

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Kapitalindestående, Vildbjerg 1 ApS	7.997.195	7.825.577
Kapitalindestående, Vildbjerg 2 ApS	7.997.025	7.825.407
Egenkapital i alt	15.994.220	15.650.984
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	5.840.315	6.322.255
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.840.315	6.322.255
Kortfristet del af langfristet gæld	469.742	718.603
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
Anden gæld	1.066.432	1.797.317
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.549.174	2.528.920
Gældsforpligtelser i alt	7.389.489	8.851.175
Passiver i alt	23.383.709	24.502.159
1 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi 30. april 2024	15.826.261	4.527.377
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-673.739	1.232.025

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	280.897	151.140
	280.897	151.140

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. maj 2023	17.822.400	16.122.400
Tilgang i årets løb	0	1.700.000
Kostpris 30. april 2024	17.822.400	17.822.400
Regulering til dagsværdi 1. maj 2023	-1.322.400	1.977.600
Årets regulering til dagsværdi	-653.739	-3.300.000
Regulering til dagsværdi 30. april 2024	-1.976.139	-1.322.400
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	15.846.261	16.500.000

Selskabets investeringsejendom består af et erhvervslejemål beliggende i Vildbjerg.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 1 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en konstateret aftalt værdi aftalt mellem uafhængige parter.

Noter

	30/4 2024 kr.	30/4 2023 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.310.057	6.769.568
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-469.742</u>	<u>-447.313</u>
	<u>5.840.315</u>	<u>6.322.255</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.811.217</u>	<u>4.273.859</u>

Noter

	30/4 2024 kr.	30/4 2023 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
5. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	0	271.290
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-271.290</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.310 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 15.826 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet givet pant i værdipapirer og likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 4.602 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I/S Bredgade 35 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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".

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.