

## Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS

Holger Brodthagensvej 10

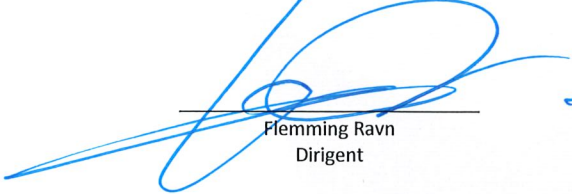
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 28334567

## Årsrapport 2022/23

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-12-2023



Flemming Ravn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Falster, den 06-12-2023

**Direktion**

Flemming Ravn  
Direktør



Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 opstilling 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.

Glostrup, den 06-12-2023

**Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

mne17145

## Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS Holger Brodthagensvej 10 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	28334567
Stiftelsesdato	25-01-2005
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
<b>Direktion</b>	Flemming Ravn
<b>Revisor</b>	Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Produktionsvej 8 - 10 2600 Glostrup
CVR-nr.	19233383

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed som ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed - herunder at eje, udvikle, drive og udleje fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilbageførslers 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 regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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 acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Anvendt regnskabspraksis**

**Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.669.933</b>	<b>1.522.623</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-3.145.653	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.475.720</b>	<b>1.522.623</b>
Andre finansielle indtægter		29.967	13.255
Finansielle omkostninger		-518.244	-305.638
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.963.997</b>	<b>1.230.240</b>
Skat af årets resultat		421.640	-239.373
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.542.357</b>	<b>990.867</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.542.357	990.867
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.542.357</b>	<b>990.867</b>

## Ejendomsselskabet Holger Brodthagensvej ApS

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	31.200.000	34.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.200.000</b>	<b>34.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.200.000</b>	<b>34.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.190	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.068.994	2.547.951
Periodeafgrænsningsposter		136.832	122.673
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.212.016</b>	<b>2.670.623</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.235</b>	<b>6</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.216.251</b>	<b>2.670.630</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.416.251</b>	<b>36.970.630</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		11.312.151	12.854.508
<b>Egenkapital</b>		<b>11.437.151</b>	<b>12.979.508</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.612.512	5.142.348
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.612.512</b>	<b>5.142.348</b>
Gæld til kreditinstitutter		11.730.296	12.330.303
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>11.730.296</b>	<b>12.330.303</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		715.689	884.312
Gæld til banker		1.880.000	2.386.711
Modtagne forudbetalinger fra kunder		98.988	110.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser		164.722	109.006
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.175.540	2.068.346
Selskabsskat		108.196	87.208
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		205.060	566.034
Deposita		288.097	306.327
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.636.292</b>	<b>6.518.470</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.366.588</b>	<b>18.848.773</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.416.251</b>	<b>36.970.630</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>22.694.689</u>	<u>22.694.689</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>22.694.689</u>	<u>22.694.689</u>
Opskrivninger primo	11.605.311	11.605.311
Årets opskrivninger	<u>-3.100.000</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>8.505.311</u>	<u>11.605.311</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>31.200.000</u>	<u>34.300.000</u>

Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2017:

Holger Brodthagensvej	27.000.000
Dronningensgade	1.850.000
Jernbanegade	2.300.000

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom og lejligheder beliggende i Guldborgsund kommune i Jernbanegade, Dronningensgade og Holger Brodthagensvej.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for erhvervsejendommen er 5,4%.

Afkastkravet på lejlighederne er 5,6%.

Værdierne er opgjort med driftsresultat af normaliseret drift med anvendelse af det fastsatte afkastkrav.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingerne:

- Det er forudsat at der i det kommende år er fuld udlejning
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2022/23

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdierne.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 8.525 efter 5 år.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Flemming Ravn Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## Noter

2022/23

2021/22

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld og banklån er tinglyst ejerpantebrev med pant i selskabets ejendomme.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for væsentlig bankgæld i koncernselskabet.

Selskabet har momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med renovering og ombygning af ejendommen Holger Brodthagensvej 10. Forpligtelsen er ikke opført i balancen.