



## V. Brøndum Ejendomme ApS

Sadolinsvej 14  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 29685622

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.12.2023

---

**Eskild Eskildsen Lauritsen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2022/23                           | 7  |
| Balance pr. 30.09.2023                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23                        | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

V. Brøndum Ejendomme ApS  
Sadolinsvej 14  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29685622  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Per Brøndum, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for V. Brøndum Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 08.12.2023

**Direktion**

**Per Brøndum**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i V. Brøndum Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for V. Brøndum Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 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 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.

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.

Silkeborg, den 08.12.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Tonny Hummelgaard Knudsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28661

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet formål er at udøve investerings- og udlejningsvirksomhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

|  | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>1.543.158</b> | <b>1.529.205</b> |
| Af- og nedskrivninger                  |      | (765.823)        | (765.823)        |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>777.335</b>   | <b>763.382</b>   |
| Andre finansielle indtægter            |      | 5.516            | 0                |
| Andre finansielle omkostninger         | 1    | (218.744)        | (232.479)        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>564.107</b>   | <b>530.903</b>   |
| Skat af årets resultat                 | 2    | 140.603          | (117.092)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>704.710</b>   | <b>413.811</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | 704.710          | 413.811          |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>704.710</b>   | <b>413.811</b>   |



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

|  | Note | 2022/23<br>kr.    | 2021/22<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 28.708.139        | 29.473.962        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 3    | <b>28.708.139</b> | <b>29.473.962</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>28.708.139</b> | <b>29.473.962</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 83.192            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>0</b>          | <b>83.192</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>356.032</b>    | <b>253.756</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>356.032</b>    | <b>336.948</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>29.064.171</b> | <b>29.810.910</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2022/23<br>kr.    | 2021/22<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført overskud eller underskud             |      | 14.072.915        | 13.368.205        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>14.197.915</b> | <b>13.493.205</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 2.025.000         | 2.260.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>2.025.000</b>  | <b>2.260.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 2.187.381         | 2.549.382         |
| Deposita                                      |      | 444.077           | 390.377           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>2.631.458</b>  | <b>2.939.759</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 362.000           | 361.273           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 17.835            | 26.621            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 9.716.650         | 10.612.083        |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 94.397            | 87.092            |
| Anden gæld                                    |      | 18.916            | 30.877            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>10.209.798</b> | <b>11.117.946</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>12.841.256</b> | <b>14.057.705</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>29.064.171</b> | <b>29.810.910</b> |
| Personaleforhold                              | 5    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | 13.368.205                                     | 13.493.205        |
| Årets resultat            | 0                              | 704.710  | 704.710           |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>14.072.915</b>                              | <b>14.197.915</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|   | 2022/23        | 2021/22        |
|---|----------------|----------------|
|   | kr.            | kr.            |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 200.667        | 210.482        |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 18.077         | 21.997         |
|   | <b>218.744</b> | <b>232.479</b> |

## 2 Skat af årets resultat

|                         | 2022/23          | 2021/22        |
|-------------------------|------------------|----------------|
|                         | kr.              | kr.            |
| Aktuel skat             | 94.397           | 87.092         |
| Ændring af udskudt skat | (235.000)        | 30.000         |
|                         | <b>(140.603)</b> | <b>117.092</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 34.388.739                    |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>34.388.739</b>             |
| Af- og nedskrivninger primo         | (4.914.777)                   |
| Årets afskrivninger                 | (765.823)                     |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(5.680.600)</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>28.708.139</b>             |

## 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022/23<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021/22<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2022/23<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2022/23<br>kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 362.000  | 361.273  | 2.187.381  | 732.064                                  |
| Deposita                       | 0  | 0  | 444.077  | 390.377                                  |
|                                | <b>362.000</b>                                       | <b>361.273</b>                                       | <b>2.631.458</b>                                 | <b>1.122.441</b>                         |

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Brøndum Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen Sadolinsvej 14, Silkeborg. Til sikkerhed for bankengagement med Nordea er deponeret ejerpantebrev nom. 4.000 t.kr. i ejendommen Sadolinsvej 14, Silkeborg. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom pr. 30.09.2023 udgør 23.387 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen og består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål og beboelseslejemål. Nettoomsætningen vedrørende erhvervslejemålet indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           | <b>Brugstid</b> |
|-----------|-----------------|
| Bygninger | 10-40 år        |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.