

# Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS

Stationsplads 4, 8500 Grenaa  
CVR-nr.: 29 92 82 74

## Årsrapport for 2022/23 (1. juli 2022 - 30. juni 2023)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 4 / 10 2023.

Frank Larsen, dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 4. oktober 2023

Direktion:

Frank Larsen

Lars Bager

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### *Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 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 specifikationerne i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 specifikationerne, 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 specifikationerne. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt specifikationerne er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 4. oktober 2023

### **Talkompagniet**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS  
Stationsplads 4  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 29 92 82 74  
Stiftet: 3. oktober 2006  
Hjemsted: Norddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### Direktion

Frank Larsen  
Lars Bager

### Pengeinstitut

Handelsbanken  
Nykredit

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytorv 5  
8500 Grenaa

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 6.

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets finansielle instrumenter henvises til note 7.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bredstrupvej ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav på 7,16 % og 8,90% p.a.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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.

### Skyldig skat 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

Noter	2022/23	2021/22
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.416.964</b>	<b>2.384.891</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.416.964</b>	<b>2.384.891</b>
Andre finansielle indtægter	423.559	697.082
Finansielle omkostninger	-410.549	-483.876
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.429.975</b>	<b>2.598.098</b>
Skat af årets resultat	-540.075	-576.605
<b>Årets resultat</b>	<b>1.889.900</b>	<b>2.021.493</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.889.900	2.021.493
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.889.900</b>	<b>2.021.493</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	30/06 2023	30/06 2022
Investeringsejendomme	<u>33.642.000</u>	<u>33.642.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.642.000</u>	<u>33.642.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.642.000</u></b>	<b><u>33.642.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	1.067.928	0
Andre tilgodehavender	0	40
Periodeafgrænsningsposter	<u>15.177</u>	<u>14.735</u>
Tilgodehavende i alt	<u>1.083.105</u>	<u>14.775</u>
Likvide beholdninger	<u>255.629</u>	<u>92.643</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.338.734</u></b>	<b><u>107.417</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>34.980.734</u></b>	<b><u>33.749.417</u></b>

**Balance**

Noter	30/06 2023	30/06 2022
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	21.523.597	19.633.697
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.648.597</b>	<b>19.758.697</b>
Hensættelse til udskudt skat	2.268.701	2.172.267
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.268.701</b>	<b>2.172.267</b>
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	5.146.427	6.447.654
Deposita	1.212.378	1.212.378
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.358.805	7.660.032
2 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	1.318.313	1.506.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.789	0
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	2.554.386	2.651.957
Periodeafgrænsningsposter	740.143	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.704.631	4.158.420
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.063.436</b>	<b>11.818.453</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>34.980.734</b>	<b>33.749.417</b>
3 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
4 Oplysning om afledte finansielle instrumenter		
5 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
6 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		
7 Usikkerhed ved indregning og måling af finansielle instrumenter		

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld kreditinstitutter	6.464.740	5.146.427	1.318.313	505.369
Kassekredit	0	0	0	0
Deposita	1.212.378	1.212.378	0	0
	7.677.118	6.358.805	1.318.313	505.369

**3. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, erhverv	33.642.000	0	0

**4. Oplysning om afledte finansielle instrumenter**

Direktionen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på prioritetsgæld optaget i Euro. Ved udgangen af regnskabsåret 2022/23 er renterisikoen på prioritetsgælden på t.kr. 5.559 sikret for en periode på 5 år. Den negative dagsværdi af den indgåede renteswap er pr. 30.06.2023 på t.kr. 131, og urealiseret nettotab før skat indregnet som gældsforpligtelse pr. 30.06.2023 udgør ligeledes t.kr. 131. Der indgås kun renteswaps med modparter (danske pengeinstitutter), som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

**5. Eventualforpligtelser og sikkerheder**

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter, 6.465 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2023 udgør 33.642 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforsikring er der indgået rammeaftale om sikkerhedsstillelse af eventuelle positive indestående på deponeringskonti i Nykredit Bank.

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser og sikkerheder - fortsat

Selskabet har indgået renteswaps til rentesikring af lån i EUR. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på ca. t.kr. 131. Kurstabet er indregnet i balancen.

### 6. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

### 7. Usikkerhed ved indregning og måling af finansielle instrumenter

Selskabet måler finansielle instrumenter til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af finansielle instrumenter, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige. Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 4.

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.

## Frank Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Jørgen Larsen

Direktør

ID: 4a776f60-be57-4662-9bc2-8fda66372ba0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 21:27:22

Underskrevet med MitID



## Frank Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Jørgen Larsen

Dirigent

ID: 4a776f60-be57-4662-9bc2-8fda66372ba0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 21:27:22

Underskrevet med MitID



## Lars Bager

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Bager

Direktør

ID: e3387214-2e0d-4411-9398-3b7164e6d484

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 16:37:22

Underskrevet med MitID



## Martin Just Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Just Nielsen - revisor

Revisor

ID: 68624606

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 06-10-2023 kl.: 03:26:22

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: dd9c89XkxyQ250968705

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).