



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BRØDREGADE 11,RANDERS A/S**

**C/O POUL LAAGE ANDERSEN, WINGESVEJ 11, 8920 RANDERS NV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. november 2022

---

**Poul Laage Andersen**

**CVR-NR. 30 69 91 06**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Brødregade 11, Randers A/S c/o Poul Laage Andersen, Wingsvej 11 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 30 69 91 06 Stiftet: 28. juni 2007 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Bestyrelse</b>	Poul Laage Andersen Jacob Laage Tolstrup, formand Hanne Hejring Andersen
<b>Direktion</b>	Poul Laage Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Østervold 47 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Brødregade 11, Randers A/S.

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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 24. november 2022

Direktion:

---

Poul Laage Andersen

Bestyrelse:

---

Poul Laage Andersen

---

Jacob Laage Tolstrup  
Formand

---

Hanne Hejring Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Brødregade 11, Randers A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Brødregade 11, Randers A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Randers, den 24. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19811

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en blandet erhvervs- og boligejendom samt flere boligejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>958.898</b>	<b>778.571</b>
Personaleomkostninger.....	1	-544.466	-556.980
Af- og nedskrivninger.....		-224.331	-224.331
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>190.101</b>	<b>-2.740</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	142.676	1.283.992
Andre finansielle omkostninger.....	3	-573.613	-105.824
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-240.836</b>	<b>1.175.428</b>
Skat af årets resultat.....	4	45.934	-265.857
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-194.902</b>	<b>909.571</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		350.000	300.000
Overført resultat.....		-544.902	609.571
<b>I ALT</b> .....		<b>-194.902</b>	<b>909.571</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		26.678.708	26.804.039
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		640.000	115.500
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>27.318.708</b>	<b>26.919.539</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>27.318.708</b>	<b>26.919.539</b>
Andre tilgodehavender.....		0	13.218
Tilgodehavende selskabsskat.....		23.887	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>23.887</b>	<b>13.218</b>
Andre værdipapirer.....	6	3.948.372	4.988.111
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>3.948.372</b>	<b>4.988.111</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>992</b>	<b>38.780</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.973.251</b>	<b>5.040.109</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.291.959</b>	<b>31.959.648</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		13.962.241	14.507.143
Forslag til udbytte.....		350.000	300.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.812.241</b>	<b>15.307.143</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.746.605	4.797.086
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.746.605</b>	<b>4.797.086</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.278.637	10.421.081
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		326.835	0
Banklån.....		0	2.442
Selskabsskat.....		0	274.445
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>10.605.472</b>	<b>10.697.968</b>
Andre kreditinstitutter.....		55.065	0
Prioritetsgæld.....		130.645	128.000
Gæld til pengeinstitutter.....		17.011	157.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.500	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		31.602	157.560
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		11.869	5.792
Selskabsskat.....		274.445	0
Anden gæld.....		513.078	613.838
Periodeafgrænsningsposter.....		56.426	57.214
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.127.641</b>	<b>1.157.451</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.733.113</b>	<b>11.855.419</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.291.959</b>	<b>31.959.648</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	500.000	14.507.143	300.000	15.307.143
Forslag til resultatdisponering.....		-544.902	350.000	-194.902
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-300.000	-300.000
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>13.962.241</b>	<b>350.000</b>	<b>14.812.241</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	523.842	527.864	
Pensioner.....	17.171	25.404	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.462	2.205	
Andre personaleomkostninger.....	991	1.507	
	<b>544.466</b>	<b>556.980</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	142.676	1.283.992	
	<b>142.676</b>	<b>1.283.992</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	573.613	105.824	
	<b>573.613</b>	<b>105.824</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.547	298.152	
Regulering af udskudt skat.....	-50.481	-32.295	
	<b>-45.934</b>	<b>265.857</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2021.....	28.206.610	495.000	
Tilgang.....	0	640.000	
Afgang.....	0	-495.000	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>	<b>28.206.610</b>	<b>640.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	1.402.571	379.500	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-478.500	
Årets afskrivninger .....	125.331	99.000	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....</b>	<b>1.527.902</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>	<b>26.678.708</b>	<b>640.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Andre værdipapirer

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Aktier	Investeringsforeninger
Dagsværdi 30. juni 2022.....	2.681.686	1.266.685
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-157.413	-277.148

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.409.282	130.645	9.861.716	10.549.081
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	381.900	55.065	0	0
Banklån.....	0	0	0	68.442
Selskabsskat.....	0	0	0	274.445
	<b>10.791.182</b>	<b>185.710</b>	<b>9.861.716</b>	<b>10.891.968</b>

#### Eventualposter mv.

8

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P Laage Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10.513 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 26.433 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 15 tkr. til Ejerforeningen Sennelsgården. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 543 tkr. pr. 30. juni 2022.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 62 tkr. til Ejerforeningen Skelvangen, Blok3, Skelvangsvej 97-113. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 245 tkr. pr. 30. juni 2022

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 10 tkr. til Ejerforeningen Thorvaldsensgade. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 2.191 tkr. pr. 30. juni 2022.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 382 tkr. til Nykredit Leasing. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede bil udgør 640 tkr. pr. 30. juni 2022.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Brødregade 11, Randers A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

**Skat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	80-90 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, dog indgår ikke-skattemæssigt afskrivningsberettigede aktiver, hvorpå der foretages regnskabsmæssige afskrivninger i grundlaget.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.