



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 2022 - 30. JUNI 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 21. november 2023**

Poul Laage Andersen

CVR-NR. 30 69 91 06

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Poul Laage Andersen Jacob Laage Tolstrup, formand Hanne Hejring Andersen
Direktion	Poul Laage Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Nykredit Bank Østervold 47 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 17. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 17. november 2023

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		668.141	958.898
Personaleomkostninger.....	1	-533.782	-544.466
Af- og nedskrivninger.....		-256.870	-224.331
DRIFTSRESULTAT		-122.511	190.101
Andre finansielle indtægter.....	2	861.389	142.676
Andre finansielle omkostninger.....	3	-115.113	-573.613
RESULTAT FØR SKAT.....		623.765	-240.836
Skat af årets resultat.....	4	-145.001	45.934
ÅRETS RESULTAT		478.764	-194.902
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		350.000	350.000
Overført resultat.....		128.764	-544.902
I ALT.....		478.764	-194.902

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		26.659.115	26.678.708
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		512.000	640.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	27.171.115	27.318.708
ANLÆGSAKTIVER.....		27.171.115	27.318.708
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		33.782	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		23.887	23.887
Periodeafgrænsningsposter.....		5.848	0
Tilgodehavender.....		63.517	23.887
Andre værdipapirer.....	6	3.975.944	3.948.372
Værdipapirer.....		3.975.944	3.948.372
Likvider.....		59.529	992
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.098.990	3.973.251
AKTIVER.....		31.270.105	31.291.959

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		14.091.005	13.962.241
Forslag til udbytte.....		350.000	350.000
EGENKAPITAL.....		14.941.005	14.812.241
Hensættelse til udskudt skat.....		4.813.008	4.746.605
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.813.008	4.746.605
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.152.520	10.278.637
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		279.187	326.835
Selskabsskat.....		54.561	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	10.486.268	10.605.472
Andre kreditinstitutter.....		55.731	55.065
Prioritetsgæld.....		130.484	130.645
Gæld til pengeinstitutter.....		149.578	17.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.500	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	31.602
Selskabsskat.....		0	274.445
Anden gæld.....		596.039	524.947
Periodeafgrænsningsposter.....		60.492	56.426
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.029.824	1.127.641
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.516.092	11.733.113
PASSIVER.....		31.270.105	31.291.959
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	500.000	13.962.241	350.000	14.812.241
Forslag til resultatdisponering.....		128.764	350.000	478.764
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-350.000	-350.000
Egenkapital 30. juni 2023.....	500.000	14.091.005	350.000	14.941.005

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	524.864	523.842	
Pensioner.....	5.804	17.171	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.311	2.462	
Andre personaleomkostninger.....	803	991	
	533.782	544.466	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.768	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	856.621	142.676	
	861.389	142.676	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	115.113	573.613	
	115.113	573.613	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	78.598	4.547	
Regulering af udskudt skat.....	66.403	-50.481	
	145.001	-45.934	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2022.....	28.206.610	640.000	
Tilgang.....	109.277	0	
Kostpris 30. juni 2023.....	28.315.887	640.000	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	1.527.902	0	
Årets afskrivninger.....	128.870	128.000	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....	1.656.772	128.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	26.659.115	512.000	

NOTER

Note

Andre værdipapirer

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Aktier	Investeringsforeninger
Dagsværdi 30. juni 2023.....	2.715.116	1.260.828
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	515.770	135.096

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.283.004	130.484	9.731.817	10.409.282
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	334.918	55.731	0	381.900
Selskabsskat.....	54.561	0	0	0
	10.672.483	186.215	9.731.817	10.791.182

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, 10.383 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 26.659 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 15 tkr. til Ejerforeningen Sennelsgården. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 537 tkr. pr. 30. juni 2023.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 62 tkr. til Ejerforeningen Skelvangen, Blok3, Skelvangsvej 97-113. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 241 tkr. pr. 30. juni 2023.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 10 tkr. til Ejerforeningen Thorvaldsensgade. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 2.176 tkr. pr. 30. juni 2023.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 382 tkr. til Nykredit Leasing. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede bil udgør 512 tkr. pr. 30. juni 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brødregade 11, Randers A/S for 2022/23 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 af 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.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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