



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, WINGESVEJ 11, 8920 RANDERS NV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. november 2021

---

**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 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Brødregade 11, Randers A/S c/o Poul Laage Andersen, Wingsvej 11 Wingsvej 11 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 30 69 91 06 Stiftet: 28. juni 2007 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Bestyrelse</b>	Poul Laage Andersen Jacob Laage Andersen, 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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 22. november 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Poul Laage Andersen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Poul Laage Andersen

\_\_\_\_\_  
Jacob Laage Andersen  
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 2020 - 30. juni 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 22. november 2021

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>778.571</b>	<b>648.446</b>
Personaleomkostninger.....	1	-556.980	-533.812
Af- og nedskrivninger.....		-224.331	-224.331
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.740</b>	<b>-109.697</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	1.283.992	580.368
Andre finansielle omkostninger.....	3	-105.824	-263.315
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.175.428</b>	<b>207.356</b>
Skat af årets resultat.....	4	-265.857	-86.134
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>909.571</b>	<b>121.222</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	360.000
Overført resultat.....		609.571	-238.778
<b>I ALT</b> .....		<b>909.571</b>	<b>121.222</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		26.804.039	26.929.370
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		115.500	214.500
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>26.919.539</b>	<b>27.143.870</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.919.539</b>	<b>27.143.870</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	68.826
Andre tilgodehavender.....		13.218	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.218</b>	<b>68.826</b>
Andre værdipapirer.....	6	4.988.111	4.122.459
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>4.988.111</b>	<b>4.122.459</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>38.780</b>	<b>9.373</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.040.109</b>	<b>4.200.658</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.959.648</b>	<b>31.344.528</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		14.507.143	13.897.572
Forslag til udbytte.....		300.000	360.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.307.143</b>	<b>14.757.572</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.797.086	4.829.381
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.797.086</b>	<b>4.829.381</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.421.081	10.545.892
Banklån.....		2.442	68.983
Selskabsskat.....		274.445	62.876
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>10.697.968</b>	<b>10.677.751</b>
Prioritetsgæld.....		128.000	190.581
Gæld til pengeinstitutter.....		157.547	124.622
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.500	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		157.560	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.792	9.724
Selskabsskat.....		0	89.832
Anden gæld.....		613.838	570.455
Periodeafgrænsningsposter.....		57.214	57.110
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.157.451</b>	<b>1.079.824</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.855.419</b>	<b>11.757.575</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.959.648</b>	<b>31.344.528</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	500.000	13.897.572	360.000	14.757.572
Forslag til resultatdisponering.....		609.571	300.000	909.571
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-360.000	-360.000
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>500.000</b>	<b>14.507.143</b>	<b>300.000</b>	<b>15.307.143</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	527.864	503.864	
Pensioner.....	25.404	27.400	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.205	2.022	
Andre personaleomkostninger.....	1.507	526	
	<b>556.980</b>	<b>533.812</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.283.992	580.368	
	<b>1.283.992</b>	<b>580.368</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	105.824	263.315	
	<b>105.824</b>	<b>263.315</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	298.152	81.180	
Regulering af udskudt skat.....	-32.295	4.954	
	<b>265.857</b>	<b>86.134</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2020.....	28.206.610	495.000	
Kostpris 30. juni 2021.....	<b>28.206.610</b>	<b>495.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....	1.277.240	280.500	
Årets afskrivninger .....	125.331	99.000	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....	<b>1.402.571</b>	<b>379.500</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	<b>26.804.039</b>	<b>115.500</b>	
<b>Andre værdipapirer</b>			<b>6</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Obligationer	Aktier	Investeringsforeninger
Dagsværdi 30. juni 2021 .....	262.421	3.181.858	1.543.833
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-10.667	1.401.526	251.121

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.549.081	128.000	9.906.244	10.674.073
Banklån.....	68.442	66.000	0	131.383
Selskabsskat.....	274.445	0	0	62.876
	<b>10.891.968</b>	<b>194.000</b>	<b>9.906.244</b>	<b>10.868.332</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 kildeskatte 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, 10.644 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 26.804 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i ialt 15 tkr. til Ejerforeningen Sennelsgården. Den regnskabsmæssige værdi af den af pantet omfattede ejendom udgør 549 tkr. pr. 30. juni 2021.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i ialt 62 tkr. til Ejerforeningen Skelvangen, Blok3, Skelvangsvej 97-113. Den regnskabsmæssige værdi af den af pantet omfattede ejendom udgør 248 tkr. pr. 30. juni 2021.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i ialt 10 tkr. til Ejerforeningen Thorvaldsensgade. Den regnskabsmæssige værdi af den af pantet omfattede ejendom udgør 2.207 tkr. pr. 30. juni 2021.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Brødregade 11, Randers A/S for 2020/21 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 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 %

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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 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.

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.