



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET BREDGADE 21-23, BRØNDERSLEV APS

TOLSTRUPVEJ 102, 9700 BRØNDERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juni 2024

Erik Møller

CVR-NR. 31 27 77 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS Tolstrupvej 102 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 31 27 77 95 Stiftet: 28. februar 2008 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Fjeldgaard Lunde
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Bredgade 13 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 4. juni 2024

Direktion:

Jan Fjeldgaard Lunde

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Aalborg, den 4. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de øvrige forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		293.403	183.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.150.000	0
DRIFTSRESULTAT		-4.856.597	183.106
Andre finansielle indtægter.....	1	15.866	1.412
Andre finansielle omkostninger.....	2	-74.782	-49.121
RESULTAT FØR SKAT		-4.915.513	135.397
Skat af årets resultat.....	3	0	-94.016
ÅRETS RESULTAT		-4.915.513	41.381
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-4.915.513	41.381
I ALT		-4.915.513	41.381

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		5.250.000	10.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.250.000	10.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.250.000	10.400.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		523.447	181.516
Andre tilgodehavender.....		17.787	50.420
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	18.002
Tilgodehavender.....		541.234	249.938
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		541.234	249.938
AKTIVER.....		5.791.234	10.649.938
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.298.498	6.214.010
EGENKAPITAL.....		1.423.498	6.339.010
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.167.391	3.472.143
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.167.391	3.472.143
Gæld til realkreditinstitutter.....		300.568	301.302
Gæld til pengeinstitutter.....		790.921	170.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.643	46.614
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	176.789
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.706	1.706
Anden gæld.....		71.038	141.068
Periodeafgrænsningsposter.....		469	469
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.200.345	838.785
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.367.736	4.310.928
PASSIVER.....		5.791.234	10.649.938
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	6.214.011	6.339.011
Forslag til resultatdisponering.....		-4.915.513	-4.915.513
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	1.298.498	1.423.498

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	15.866	1.412	
	15.866	1.412	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	11.497	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	63.285	49.121	
	74.782	49.121	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-18.002	
Regulering af udskudt skat.....	0	112.018	
	0	94.016	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		13.211.925	
Kostpris 31. december 2023.....		13.211.925	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-2.811.925	
Årets værdireguleringer.....		-5.150.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-7.961.925	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		5.250.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Udlejningsejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	5.250.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-5.150.000

Selskabets investeringsejendomme omfatter to ejendomme bestående af bolig og erhverv centralt beliggende i Brønderslev.

Dagsværdien for bolig - og erhvervsejendomme vurderes på baggrund af forventede salgsværdier.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.467.959	300.568	1.934.422	3.773.445	
	3.467.959	300.568	1.934.422	3.773.445	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Selskabet har kautioneret for mellemværende til pengeinstitut i koncernforbundne selskaber. Gæld udgør 2.156 tkr. pr. 31. december 2023. Den samlede kreditramme i de pågældende selskaber udgør 2.215 tkr. pr. 31. december 2023.					
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 Jan Lunde Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.250 tkr.					
Bankgæld er sikret via ejerpantebreve i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.250 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS for 2023 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

Nettoomsætning

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 mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i en særskilt post i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges som forventede salgsværdier.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.