

Ejendommen Bredgade 42 ApS

Nygårdparken 58, 7400 Herning

CVR-nr. 33 77 87 40

Årsrapport for 2022

12. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023

Klaus Brøcker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendommen Bredgade 42 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juli 2023

Direktionen

Søren Brøcker

Klaus Brøcker

Bestyrelse

Lisa Brink Jensen

Iben Brøcker

Søren Brøcker

Klaus Brøcker

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Bredgade 42 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bredgade 42 ApS for regnskabsåret 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 7. juli 2023

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Bredgade 42 ApS Nygårdparken 58 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 77 87 40
	Stiftet: 30. juni 2011
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Lisa Brink Jensen Iben Brøcker Søren Brøcker Klaus Brøcker
Direktionen	Søren Brøcker Klaus Brøcker
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		228.177	317.504
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-600.000	-200.000
Resultat af primær drift		-371.823	117.504
Andre finansielle indtægter		1.386	5.790
Andre finansielle omkostninger		-39.053	-27.854
Resultat før skat		-409.490	95.440
Skat af årets resultat	1	89.864	-21.050
Årets resultat		-319.626	74.390
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		120.000	250.000
Overført resultat		-439.626	-175.610
		-319.626	74.390

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		6.000.000	6.600.000
Materielle anlægsaktiver	2	6.000.000	6.600.000
Anlægsaktiver		6.000.000	6.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.612
Tilgodehavende selskabsskat		25.746	0
Andre tilgodehavender		29.373	43.103
Tilgodehavender		55.119	49.715
Likvide beholdninger		0	287.908
Omsætningsaktiver		55.119	337.623
Aktiver		6.055.119	6.937.623

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.092.452	2.532.078
Forslag til udbytte for regnskabsåret		120.000	250.000
Egenkapital		2.292.452	2.862.078
Hensættelse til udskudt skat	3	798.200	917.874
Hensatte forpligtelser		798.200	917.874
Gæld til realkreditinstitutter		2.788.341	2.883.725
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.788.341	2.883.725
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		98.232	119.513
Kreditinstitutter		18.802	0
Selskabsskat		0	26.712
Anden gæld		59.092	121.364
Periodeafgrænsningsposter		0	6.357
Kortfristede gældsforpligtelser		176.126	273.946
Gældsforpligtelser		2.964.467	3.157.671
Passiver		6.055.119	6.937.623
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapital 1. januar - 31. december

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	2.532.078	250.000	2.862.078
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-439.626</u>	<u>120.000</u>	<u>-319.626</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>2.092.452</u></u>	<u><u>120.000</u></u>	<u><u>2.292.452</u></u>

Noter til årsrapporten

	2022 DKK	2021 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	29.810	52.712
Regulering af udskudt skat	-119.674	-31.662
	<u>-89.864</u>	<u>21.050</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december	<u>6.000.000</u>
Årets ændringer af dagsværdien	<u>-600.000</u>

3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.009.878 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.886.573, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 6.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 450.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Bredgade 42 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation, forbrugerafgifter samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursgevinster, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i året 2011. Ejendommen anvendes delvis til beboelse- og erhvervslejemål.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom	5,25
-------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Udlejningsejendom	0,50%	-632
Udlejningsejendom	-0,50%	522

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Brøcker

Direktør

Serienummer: a4a5f103-6376-4e62-a1ac-cc8c8a9f771c

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-07-07 12:19:32 UTC



Søren Brøcker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a4a5f103-6376-4e62-a1ac-cc8c8a9f771c

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-07-07 12:20:56 UTC



Klaus Brøcker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 17b05e52-705b-4dce-91ef-c070cbfb73c4

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-07-08 05:21:27 UTC



Klaus Brøcker

Direktør

Serienummer: 17b05e52-705b-4dce-91ef-c070cbfb73c4

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-07-08 05:22:48 UTC



Iben Brøcker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8985eb7e-c397-4a2a-b4ce-780e95cd5d35

IP: 83.73.xxx.xxx

2023-07-08 08:00:24 UTC



Lisa Brink Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c433a22d-5b88-40b6-b7a7-3242d0394be7

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-07-09 11:23:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: V30JT-050V5-SQV4G-EZCAI-3CSXE-BFY68

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Juul Buskbjerg

VISTISEN & LUNDE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 35658432

Registreret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: cc990f56-9b11-429a-afda-43c19dcb889b

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-07-09 11:44:30 UTC



Klaus Brøcker

Dirigent

Serienummer: 17b05e52-705b-4dce-91ef-c070cbfb73c4

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-07-09 12:06:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>