



Ejendomsselskabet Brøbecher ApS

Saturnvej 15
8260 Viby J
CVR-nr. 36702680

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.01.2022

Niels Ulrich Brøbecher
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 30.09.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Brøbecher ApS

Saturnvej 15

8260 Viby J

CVR-nr.: 36702680

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Direktion

Niels Ulrich Brøbecher, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for Ejendomsselskabet Brøbecher ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.01.2022

Direktion

Niels Ulrich Brøbecher
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Brøbecher ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brøbecher ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 03.01.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2020/21 udviser et overskud på 994 t.kr, hvilket er tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.822.283	1.731.407
Personaleomkostninger	1	(312.404)	(600.000)
Driftsresultat		1.509.879	1.131.407
Andre finansielle indtægter	2	48.950	239.834
Andre finansielle omkostninger	3	(284.287)	(358.903)
Resultat før skat		1.274.542	1.012.338
Skat af årets resultat	4	(280.796)	(222.499)
Årets resultat		993.746	789.839
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		400.000	0
Overført resultat		593.746	789.839
Resultatdisponering		993.746	789.839

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		36.197.000	36.000.000
Materielle aktiver	5	36.197.000	36.000.000
Anlægsaktiver		36.197.000	36.000.000
Andre tilgodehavender		0	800
Periodeafgrænsningsposter		31.996	31.996
Tilgodehavender		31.996	32.796
Andre værdipapirer og kapitalandele		362.819	0
Værdipapirer og kapitalandele		362.819	0
Likvide beholdninger		0	321.005
Omsætningsaktiver		394.815	353.801
Aktiver		36.591.815	36.353.801

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		9.963.207	9.869.461
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	11.000.000
Egenkapital		10.513.207	20.919.461
Udskudt skat		6.629.000	6.620.900
Hensatte forpligtelser		6.629.000	6.620.900
Gæld til realkreditinstitutter		16.945.942	0
Skyldig skat		272.696	173.146
Langfristede gældsforpligtelser	6	17.218.638	173.146
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	375.984	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.704.863
Bankgæld		204.084	0
Deposita		130.300	124.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		494.914	506.274
Gæld til tilknyttede virksomheder		786.723	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	505.864
Skyldig skat		115.670	0
Anden gæld	7	123.295	798.793
Kortfristede gældsforpligtelser		2.230.970	8.640.294
Gældsforpligtelser		19.449.608	8.813.440
Passiver		36.591.815	36.353.801
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	9.869.461	0	11.000.000	20.919.461
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(11.000.000)	(11.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(400.000)	0	(400.000)
Årets resultat	0	93.746	400.000	500.000	993.746
Egenkapital ultimo	50.000	9.963.207	0	500.000	10.513.207

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	312.404	600.000
	312.404	600.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	2

2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Dagsværdireguleringer	15.525	239.834
Øvrige finansielle indtægter	33.425	0
	48.950	239.834

3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	21.463	0
Renteomkostninger i øvrigt	250.631	340.903
Dagsværdireguleringer	12.193	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	18.000
	284.287	358.903

4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	272.696	225.399
Ændring af udskudt skat	8.100	(2.100)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(800)
	280.796	222.499

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	17.434.334
Tilgange	197.000
Kostpris ultimo	17.631.334
Opskrivninger primo	18.565.666
Opskrivninger ultimo	18.565.666
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.197.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,25% pr. 30.09.2021 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,9 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8,4 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1,7 mio. kr. Størrelsen på ejendommen udgør 578 m², der består af både erhvervs- og bolidudlejning. Ejendommen er beliggende centralt i Aarhus C.

Ved beregning af ejendommens dagsværdi er der indregnet tomgangsleje på 31 t.kr.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	375.984	16.945.942	15.741.102
Skyldig skat	0	272.696	0
	375.984	17.218.638	15.741.102

7 Anden gæld

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Moms og afgifter	97.193	346.796
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	26.102	89.072
Afledte finansielle instrumenter	0	362.925
	123.295	798.793

Selskabet har i året indfriet renteswapaftalen.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gini Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret skadesløsbrev nom. 4.000 t.kr. med pant i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 36.197 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og dagsværiregering af afledte finansielle instrumenter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med Gini Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.