

Ejendomsselskabet Brabrandhus ApS

Hougårdsvej 15, Brabrand

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 37 82 10 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2023.

Paw Simon Krogh
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet Brabrandhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 1. marts 2023

Direktion

Paw Simon Krogh

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Brabrandhus ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brabrandhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 1. marts 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Thorup Pedersen
statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Brabrandhus ApS Hougårdsvej 15 8220 Brabrand |
| | CVR-nr.: 37 82 10 71 |
| | Stiftet: 24. juni 2016 |
| | Hjemsted: Aarhus |
| | Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 |
| Direktion | Paw Simon Krogh |
| Revisor | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov |
| Modervirksomhed | Valhalla Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende målingen af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser til beskrivelsen i note 1 om væsentlige usikkerheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.010 t.kr. mod 3.875 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.777 t.kr. mod 1.831 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 4.009.653 | 3.874.869 |
| 2 Personaleomkostninger | -777.534 | -907.349 |
| Resultat før finansielle poster | 3.232.119 | 2.967.520 |
| Andre finansielle indtægter | 20.500 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -974.623 | -619.152 |
| Resultat før skat | 2.277.996 | 2.348.368 |
| Skat af årets resultat | -501.285 | -517.420 |
| Årets resultat | 1.776.711 | 1.830.948 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 1.776.711 | 1.830.948 |
| Disponeret i alt | 1.776.711 | 1.830.948 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 74.838.561 | 73.880.319 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>74.838.561</u> | <u>73.880.319</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>74.838.561</u> | <u>73.880.319</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 21.861 | 1.000 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 1.357.883 |
| | Andre tilgodehavender | 29.241 | 94.946 |
| | Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 899.331 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>950.433</u> | <u>1.453.829</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.534</u> | <u>63.062</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>951.967</u> | <u>1.516.891</u> |
| | Aktiver i alt | <u>75.790.528</u> | <u>75.397.210</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 100.000 | 100.000 |
| | Overkurs ved emission | 13.650.000 | 13.650.000 |
| | Overført resultat | <u>20.753.441</u> | <u>18.976.730</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>34.503.441</u> | <u>32.726.730</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | <u>3.380.345</u> | <u>3.341.977</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>3.380.345</u> | <u>3.341.977</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 33.781.411 | 35.147.517 |
| | Deposita | 1.278.924 | 1.239.058 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | <u>247.819</u> | <u>238.680</u> |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>35.308.154</u> | <u>36.625.255</u> |
| 4 | Kortfristet del af langfristet gæld | 1.414.000 | 1.408.400 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 304.896 | 419.846 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 128.112 | 125.209 |
| | Selskabsskat | 62.917 | 479.052 |
| | Anden gæld | <u>688.663</u> | <u>270.741</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.598.588</u> | <u>2.703.248</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>37.906.742</u> | <u>39.328.503</u> |
| | Passiver i alt | <u>75.790.528</u> | <u>75.397.210</u> |
| 1 | Usikkerhed ved indregning eller måling | | |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overkurs ved emission</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 100.000 | 13.650.000 | 17.145.782 | 30.895.782 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>1.830.948</u> | <u>1.830.948</u> |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 100.000 | 13.650.000 | 18.976.730 | 32.726.730 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>1.776.711</u> | <u>1.776.711</u> |
| | <u>100.000</u> | <u>13.650.000</u> | <u>20.753.441</u> | <u>34.503.441</u> |

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker.

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 712.925 | 903.752 |
| Pensioner | 63.000 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>1.609</u> | <u>3.597</u> |
| | <u>777.534</u> | <u>907.349</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 59.680.319 | 58.343.850 |
| Tilgang i årets løb | <u>958.242</u> | <u>1.336.469</u> |
| Kostpris ultimo | <u>60.638.561</u> | <u>59.680.319</u> |
| | | |
| Regulering til dagsværdi primo | <u>14.200.000</u> | <u>14.200.000</u> |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>14.200.000</u> | <u>14.200.000</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>74.838.561</u> | <u>73.880.319</u> |

Investeringsejendomme omfatter erhvervs- og ejerlejligheder i Aarhus-området. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning 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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

En forøgelse på 0,25 %-point af det anvendte gennemsnitlige afkastkrav på 4,75 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.800 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 34.503 t.kr. til 31.539 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2022 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2022 | Restgæld efter 5 år |
|--|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 35.195.411 | 1.414.000 | 33.781.411 | 0 |
| Deposita | 1.278.924 | 0 | 1.278.924 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 247.819 | 0 | 247.819 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 0 | 28.740.000 |
| | <u>36.722.154</u> | <u>1.414.000</u> | <u>35.308.154</u> | <u>28.740.000</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.195 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 74.839 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brabrandhus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er, bortset fra enkelte reklassifikationer, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.