



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

BROKVARTERET P/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. april 2024

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Brokvarteret P/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 39 01 38 94 Stiftet: 5. oktober 2017 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Kommanditist	P/S PKAE Ejendom
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Brokvarteret P/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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 17. april 2024

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af Brokvarteret P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brokvarteret P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 17. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af negativ værdiregulering af investeringsejendomme.

Da de 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 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 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		10.041.443	14.764
Personaleomkostninger.....	1	-764.833	-482
DRIFTSRESULTAT		9.276.610	14.282
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-49.917.447	40.846
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	2.297
Andre finansielle indtægter.....	2	189.184	2.394
Andre finansielle omkostninger.....	3	-9.252.333	-8.072
ÅRETS RESULTAT		-49.703.986	51.747
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-49.703.986	51.747
I ALT		-49.703.986	51.747

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		648.300.000	0
Investeringsejendomme under opførelse.....		225.264.848	802.025
Materielle anlægsaktiver.....	4	873.564.848	802.025
ANLÆGSAKTIVER.....		873.564.848	802.025
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		11.478.852	0
Andre tilgodehavender.....		2.152.334	453
Tilgodehavender.....		13.631.186	453
Likvide beholdninger.....		13.082.931	35.202
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		26.714.117	35.655
AKTIVER.....		900.278.965	837.680
PASSIVER			
Egenkapital.....		176.000.000	20.000
Overført resultat.....		176.958.802	226.663
EGENKAPITAL.....		352.958.802	246.663
Gæld til realkreditinstitutter.....		486.678.000	337.180
Anden gæld.....		2.699.136	164.959
Deposita.....		7.087.635	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	496.464.771	502.139
Gæld til pengeinstitutter.....		430.255	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		3.058.561	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		955.934	66
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	44.856
Anden gæld.....		46.410.642	43.956
Kortfristede gældsforpligtelser.....		50.855.392	88.878
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		547.320.163	591.017
PASSIVER.....		900.278.965	837.680
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	20.000.000	226.662.788	246.662.788
Forslag til resultatdisponering.....		-49.703.986	-49.703.986
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....	156.000.000		156.000.000
Egenkapital 31. december 2023.....	176.000.000	176.958.802	352.958.802

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager.....	750.000	480	
Andre personaleomkostninger.....	14.833	2	
	764.833	482	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	189.184	2.394	
	189.184	2.394	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	1.237	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.252.333	6.835	
	9.252.333	8.072	
Materielle anlægsaktiver			4
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	
Kostpris 1. januar 2023.....	0	509.800.388	
Overførsel.....	508.388.106	-508.388.106	
Tilgang.....	0	121.455.000	
Kostpris 31. december 2023.....	508.388.106	122.867.282	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	292.226.907	
Overførsel.....	189.829.341	-189.829.341	
Årets værdireguleringer.....	-49.917.447	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	139.911.894	102.397.566	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	648.300.000	225.264.848	
Årets indregnede renter i kostprisen.....		10.326.759	

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

	Boligudlejning	Erhvervs- sudlejning	Investerings- ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2023.....	630.500.000	17.800.000	225.264.847
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-48.459.912	-1.457.536	0

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for investeringsejendomme under opførelse, bolig og erhverv

Investeringsejendomme under opførelse er beliggende i Aarhus og består af bolig- og erhvervsjendomme under opførelse til udlejning. Ejendommenes dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold, og dagsværdien er opgjort i forhold til byggeriets stade.

Det forventede driftsafkast i et normalår for færdigopførte boligejendommene er vurderet i niveauet 23,7 - 24,1 mio. kr. Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 3,55 % - 4,05 %. De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Erhvervsudlejningen består primært af detailforretninger. Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 0,8 - 1,0 mio. kr. Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 4,75 % - 5,25 %. Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelserne er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommene.

Følsomheden i dagsværdierne påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	486.678.000	0	486.678.000	337.180.000
Anden gæld.....	2.699.136	0	0	164.958.644
Deposita.....	7.087.635	0	7.087.635	0
	496.464.771	0	493.765.635	502.138.644

Eventualposter mv.

6

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i koncernen for momsmæssig fællesregistrering. Koncernen har netto et tilgodehavende pr. 31. december 2023.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 486.678 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 873.565 tkr.

Koncernregnskab

8

Selskabet indgår i koncernregnskabet for P/S PKAE Ejendom, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J, CVR-nummer 36 90 19 85.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brokvarteret P/S 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

Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort til konstaterede salgsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.