



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS

Århusvej 22 A, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 39 20 26 62

## Årsrapport for 2022/23

(1.juli 2022 - 30. juni 2023)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 29 / 11 2023.

Leon Vetter, dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 29. november 2023

Direktion:

Leon Vetter

Roal Vetter

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Grenaa, den 29. november 2023

### **Talkompagniet**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS  
Århusvej 22 A  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 39 20 26 62  
Stiftet: 2. januar 2018  
Hjemsted: Norddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### Direktion

Leon Vetter  
Roal Vetter

### Pengeinstitut

Handelsbanken

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytov 5  
8500 Grenaa

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning og investering i fast ejendom og dermed anden beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 6.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et afkastkrav. Der er anvendt et afkastkrav på 7,00% pr. 30.06.2023 (7,00% pr. 30.06.2022), som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 2.906.435, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -103.695, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 3.121.506, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 111.376.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 3.169. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 300 og kr. 400 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 12 pr. kvadratmeter, svarende til 3,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 53 pr. kvadratmeter, svarende til 14,3% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 53 pr. kvadratmeter, svarende til 14,3% af lejeindtægterne.
- Administratio på kr. 30 pr. kvadratmeter, svarende til 8,1% af lejeindtægterne.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

Noter	2022/23	2021/22
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-344.036</b>	<b>20.929</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-344.036</b>	<b>20.929</b>
Andre finansielle indtægter	45	0
Andre finansielle omkostninger	-18.408	-69.154
<b>Resultat før skat</b>	<b>-362.399</b>	<b>-48.224</b>
Skat af årets resultat	82.378	13.249
<b>Årets resultat</b>	<b>-280.021</b>	<b>-34.975</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-280.021	-34.975
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-280.021</b>	<b>-34.975</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	30/06 2023	30/06 2022
Investeringsejendomme	3.010.130	3.010.130
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.010.130</u>	<u>3.010.130</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.010.130</u></b>	<b><u>3.010.130</u></b>
Selskabsskat	26.000	21.646
2 Udskudt skatteaktiv	96.363	13.986
Periodeafgrænsningsposter	1.722	0
Tilgodehavende i alt	<u>124.085</u>	<u>35.632</u>
Likvide beholdninger	<u>378.458</u>	<u>76.192</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>502.544</u></b>	<b><u>111.823</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.512.674</u></b>	<b><u>3.121.953</u></b>

**Balance**

Noter	30/06 2023	30/06 2022
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-166.474	113.547
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-116.474</b>	<b>163.547</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3 Gæld til kreditinstitutter (Langfristede)	2.008.572	2.085.147
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.008.572	2.085.147
3 Gæld til kreditinstitutter (Kortfristede)	77.329	77.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser	447	46.250
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	1.542.799	749.596
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.620.575	873.259
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.629.148</b>	<b>2.958.406</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.512.674</b>	<b>3.121.953</b>
4 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
5 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
6 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

## Noter

2022/23 2021/22

**1. Personaleomkostninger**

Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
-----------------------------	---	---

**2. Udskudt skatteaktiv**

Virksomheden har indregnet skatteaktiver med kr. 96.363. Der er ved vurdering af, om aktivet kan udnyttes i de kommende år, lagt særlig vægt på vurdering af fremtidig indtjening i de kommende 3-5 år. Skatteaktivet er primært opstået ved, at der er et uudnyttet skattemæssigt underskud på kr. 437.400. Der vurderes ikke at være risiko i forhold til værdiansættelsen, idet det skattemæssige underskud kan anvendes inden for en periode på 3-5 år.

Udskudt skat er beregnet med 22%, da dette er skatteprocenten i 2023 og fremover.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.085.901	2.008.572	77.329	1.781.446
	2.085.901	2.008.572	77.329	1.781.446

**4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatop- gørelsen
Investeringsejendomme, bolig	3.010.130	0	0

**5. Eventualforpligtelser og sikkerheder**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 2.086, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 3.010.

## **6. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme**

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Kundenr.: 519



## Roal Vetter

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Roal Klenk Vetter

Direktør

ID: 277bad65-8007-4f53-b630-8df318515700

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2023 kl.: 12:01:29

Underskrevet med MitID



## Leon Vetter

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leon Nordmand Vetter

Direktør

ID: 98a4deb6-d5b6-4534-8412-e3243f7bbba4

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2023 kl.: 11:50:36

Underskrevet med MitID



## Leon Vetter

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leon Nordmand Vetter

Dirigent

ID: 98a4deb6-d5b6-4534-8412-e3243f7bbba4

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2023 kl.: 11:50:36

Underskrevet med MitID



## Martin Just Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Just Nielsen

Revisor

ID: b730ea62-aac3-4e73-bde5-1fbc45cd2243

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2023 kl.: 12:04:44

Underskrevet med MitID

