



**TALKOMPAGNIET**  
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS

Århusvej 22 A, 8500 Grenaa  
CVR-nr.: 39 20 26 62

## Årsrapport for 2020/21 (1.juli 2020 - 30. juni 2021)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 29 / 11 2021.

\_\_\_\_\_  
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 2020 – 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021

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 2020 – 30. juni 2021 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 specifikationerne i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 specifikationerne, 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 specifikationerne. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt specifikationerne er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 29. november 2021

### **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  
1. regnskabsår: 2. januar 2018 - 30. juni 2019

### Direktion

Leon Vetter  
Roal Vetter

### Pengeinstitut

Handelsbanken

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytorv 3  
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 4.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS for 2020/21 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 samt salg af entrepriseydelser. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen ved salg af entrepriseydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## 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. 30.06.2020 (7,00% pr. 30.06.2019), 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 er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

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 salgsmkostninger 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 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.

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	2020/21	2019/20
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>229.352</b>	<b>-209.585</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>229.352</b>	<b>-209.585</b>
Andre finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-66.775	-70.757
<b>Resultat før skat</b>	<b>162.577</b>	<b>-280.342</b>
Skat af årets resultat	-33.127	10.896
<b>Årets resultat</b>	<b>129.450</b>	<b>-269.446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	129.450	-269.446
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>129.450</b>	<b>-269.446</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	30/06 2021	30/06 2020
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>
1 Udskudt skatteaktiv	736	8.509
Andre tilgodehavender	3.631	31.750
Tilgodehavende i alt	<u>4.367</u>	<u>40.259</u>
Likvide beholdninger	125.493	336.691
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>129.860</u></b>	<b><u>376.950</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.139.990</u></b>	<b><u>3.387.080</u></b>

## Balance

Noter	30/06 2021	30/06 2020
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	148.522	19.072
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>198.522</b>	<b>69.072</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2 Gæld til kreditinstitutter (Langfristede)	2.143.443	2.204.488
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.143.443	2.204.488
2 Gæld til kreditinstitutter (Kortfristede)	62.336	61.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.097	1.906
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	734.592	1.050.377
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	798.025	1.113.519
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.941.468</b>	<b>3.318.008</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.139.990</b>	<b>3.387.080</b>
3 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
4 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

## Noter

### 1. Udskudt skatteaktiv

Virksomheden har indregnet skatteaktiver med kr. 736. 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 fradrag for låneomkostninger og kurstab på realkreditgæld. 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 2021 og fremover.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.205.779	2.143.443	62.336	1.893.278
	<u>2.205.779</u>	<u>2.143.443</u>	<u>62.336</u>	<u>1.893.278</u>

### 3. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 2.206, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 3.010.

### 4. 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.

Gennemsnitlig antal ansatte 0 0

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Leon Nordmand Vetter

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-588870802263  
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2021 kl.: 19:55:31  
Underskrevet med NemID

### Leon Nordmand Vetter

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-588870802263  
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2021 kl.: 19:55:31  
Underskrevet med NemID

### Roal Klenk Vetter

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-199500585255  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 10:10:47  
Underskrevet med NemID

### Martin Just Nielsen - revisor

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 68624606  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 16:47:58  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 49f50debrqj246266634