

# Gammeltorv Udlejning ApS

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 40 62 10 83

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2023

Dirigent:

.....  
Rune Taul Bjerre

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Gammeltorv Udlejning ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 14. november 2023

Direktion:

.....  
Rune Taul Bjerre  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Jon Dyhre Hansen

.....  
Frank Brøndum

.....  
Mette Brøndum

.....  
Asger Brøndum

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Gammeltorv Udlejning ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gammeltorv Udlejning ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 for 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

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.

Aarhus, den 14. november 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor  
mne24825

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Gammeltoiv Utlejning ApS
Adresse, postnr., by	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	40 62 10 83
Stiftet	1. januar 2019
Hjemstedskommune	Viborg Kommune
Regnskabsår	1. maj 2022 - 30. april 2023
Bestyrelse	Jon Dyhre Hansen Frank Brøndum Mette Brøndum Asger Brøndum
Direktion	Rune Taul Bjerre, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og administrere udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 45.070 t.kr. mod et overskud på 39.671 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på 237.853 t.kr. Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende, hvilket primært kan henføres til udviklingen i markedsforholdene på ejendomsmarkedet og nedskrivningen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Selskabet har pr. 30. april 2023 et udlån til den tilknyttede virksomhed FB Installationer Holding ApS (CVR-nr. 37 84 15 95) på 15.087 t.kr. FB Installationer Holding ApS har som konsekvens af at de tilknyttede virksomheder Brøndum Holding A/S (CVR-nr. 13 11 55 75), Brøndum A/S (CVR-nr. 47 39 55 18) og Brøndum Stål ApS (CVR-nr. 32 87 86 44) er taget under konkursbehandling den 13. oktober 2023 tabt selskabskapitalen og mistet de væsentlige indtjeningsskabende enheder.

Selskabets ledelse har som konsekvens heraf nedskrevet værdien af udlånet med 11.787 t.kr., svarende til selskabets udlåns forholdsæssige andel af den negative egenkapital i FB Installationer Holding ApS og herved de forventede pengestrømme fra udlånet. Den regnskabsmæssige værdi af udlånet pr. 30. april 2023 udgør efter nedskrivningen 3.300 t.kr.

Der henvises til note 3.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Søsterkoncernen, FB Installationer koncernen, har indregnet en forpligtelse på 22.500 t.kr. vedrørende sikkerhedsstillelse afgivet overfor de nævnte tilknyttede virksomheder, der er taget under konkursbehandling. Ledelsen i FB Installationer koncernen har valgt at indregne sikkerhedsstillelsen til den maksimale forventede forpligtelse. Som konsekvens af, at konkursen ikke er afsluttet, er der usikkerhed om den beløbsmæssige størrelse af forpligtelsen. Den mulige konsekvens for Gammeltorv Udlejning ApS er, at nedskrivningen af udlånet til FB Installationer Holding ApS kan realiseres med et lavere beløb.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2022/23	2021/22
	<b>Bruttofortjeneste</b>	13.198	13.497
14	Administrationsomkostninger	-3.880	-4.198
	<b>Resultat af primær drift</b>	9.318	9.299
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-53.945	37.285
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-44.627	46.584
5	Finansielle indtægter	20.071	36.959
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-11.787	0
6	Finansielle omkostninger	-17.995	-32.735
	<b>Resultat før skat</b>	-54.338	50.808
7	Skat af årets resultat	9.268	-11.137
	<b>Årets resultat</b>	-45.070	39.671
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000	0
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
	Overført resultat	-147.070	39.671
		-45.070	39.671



## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

## Balance

Note	t.kr.	2022/23	2021/22
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
8	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	0	571
		0	571
9	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
10	Investeringsejendomme	470.450	522.100
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	67	67
		470.517	522.167
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	470.517	522.738
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	135	125
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.787	31.698
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.580
	Andre tilgodehavender	2.259	1.225
	Periodeafgrænsningsposter	531	520
	Afledte finansielle instrumenter	7.774	954
		29.486	36.102
11	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	252.008	277.589
	<b>Likvide beholdninger</b>	758	18.453
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	282.252	332.144
	<b>AKTIVER I ALT</b>	752.769	854.882

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

## Balance

Note	t.kr.	2022/23	2021/22
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	50	50
	Overført resultat	235.803	382.873
	Foreslået udbytte	2.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>237.853</b>	<b>382.923</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	66.670	78.485
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>66.670</b>	<b>78.485</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
12	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	288.987	292.886
	Afledte finansielle instrumenter	0	1.032
		<b>288.987</b>	<b>293.918</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.303	4.601
	Gæld til banker	35.402	66.664
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	756	1.379
	Gæld til tilknyttede virksomheder	106.695	14.711
	Skyldig sambeskatningsbidrag	2.406	2.752
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6	157
	Deposita	8.591	8.393
	Anden gæld	668	421
	Periodeafgrænsningsposter	432	478
		<b>159.259</b>	<b>99.556</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>448.246</b>	<b>393.474</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>752.769</b>	<b>854.882</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Særlige poster
- 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 16 Sikkerhedsstillelser
- 17 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023****Egenkapitalopgørelse**

t.kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. maj 2022</b>	50	382.873	0	382.923
Overført via resultatdisponering	0	-47.070	2.000	-45.070
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-100.000	0	-100.000
<b>Egenkapital 30. april 2023</b>	<u>50</u>	<u>235.803</u>	<u>2.000</u>	<u>237.853</u>

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gammeltorv Udlejning ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger, afskrivninger samt koncernomkostninger til fælles ledelse.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle- og immaterielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	7 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostning, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-  
onsselskabet.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter erhvervede immaterielle rettigheder, herunder erhvervede lejeretter.

Andre immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Målingen af ejendommens dagsværdi tager udgangspunkt i seneste markedstransaktioner og tilhørende markedspriser for lignende ejendomme. Endvidere foretages målingen til dagsværdi for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt konsistent gennem flere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1 årlige lejeindtægter
- 2- driftsomkostninger
- 3- ind -og udvendig vedligeholdelse
- 4- administrationsomkostninger
- = nettoresultat/driftsresultat til finansiering
- 5 afkastprocent
- = kapitalisering af nettoresultat (nettoresultat/afkastprocent (pkt. 5))
- 6+ refusionssaldi
- 7 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 6 + 7.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, som ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

###### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter. Særlige poster kan omfatte omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af virksomhedens primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende.



## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Søsterkoncernen, FB Installationer koncernen, har indregnet en forpligtelse på 22.500 t.kr. vedrørende sikkerhedsstillelse afgivet overfor de nævnte tilknyttede virksomheder, der er taget under konkursbehandling. Ledelsen i FB Installationer koncernen har valgt at indregne sikkerhedsstillelsen til den forventede maksimale forpligtelse. Som konsekvens af, at konkursen ikke er afsluttet, er der usikkerhed om den beløbsmæssige størrelse af forpligtelsen. Den mulige konsekvens for Gammeltorv Udlejning ApS er, at nedskrivningen af udlånet til FB Installationer Holding ApS kan realiseres med et lavere beløb.

#### 3 Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

t.kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Omkostninger</b>		
Nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.787	0
	<u>11.787</u>	<u>0</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	11.787	0
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u>11.787</u>	<u>0</u>

Selskabet har pr. 30. april 2023 et udlån til den tilknyttede virksomhed FB Installationer Holding ApS (CVR-nr. 37 84 15 95) på 15.087 t.kr. FB Installationer Holding ApS har som konsekvens af at de tilknyttede virksomheder Brøndum Holding A/S (CVR-nr. 13 11 55 75), Brøndum A/S (CVR-nr. 47 39 55 18) og Brøndum Stål ApS (CVR-nr. 32 87 86 44) er taget under konkursbehandling den 13. oktober 2023 tabt selskabskapitalen og mistet de væsentlige indtjeningsskabende enheder.

Selskabets ledelse har som konsekvens heraf nedskrevet værdien af udlånet med 11.787 t.kr., svarende til selskabets udlåns forholdsmæssige andel af den negative egenkapital i FB Installationer Holding ApS og herved de forventede pengestrømme fra udlånet. Den regnskabsmæssige værdi af udlånet pr. 30. april 2023 udgør efter nedskrivningen 3.300 t.kr.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

t.kr.	2022/23	2021/22
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-53.945	37.285
	<u>-53.945</u>	<u>37.285</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	642	440
Dagsværdireguleringer af renteswaps	7.852	13.949
Andre finansielle indtægter	11.577	22.570
	<u>20.071</u>	<u>36.959</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	479	0
Andre finansielle omkostninger	17.516	32.735
	<u>17.995</u>	<u>32.735</u>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.547	2.752
Årets regulering af udskudt skat	-11.815	8.385
	<u>-9.268</u>	<u>11.137</u>
<b>8 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<b>Erhvervede immaterielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1. maj 2022		<u>3.429</u>
Kostpris 30. april 2023		<u>3.429</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022		2.858
Afskrivninger		571
Af- og nedskrivninger 30. april 2023		<u>3.429</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>		<u>0</u>

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 9 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. maj 2022	472.048	113	472.161
Tilgange	2.295	0	2.295
Kostpris 30. april 2023	474.343	113	474.456
Opskrivninger 1. maj 2022	50.052	0	50.052
Årets værdireguleringer	-53.945	0	-53.945
Opskrivninger 30. april 2023	-3.893	0	-3.893
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	0	46	46
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	0	46	46
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b>470.450</b>	<b>67</b>	<b>470.517</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 16.

#### 10 Investeringsejendomme

##### Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Den anvendte værdiansættelsesmodel, som er en afkastbaseret model, er omtalt under note 1.

Niveau for opgørelse af dagsværdi: 3

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Beliggenhed	Anvendelse	Afkastkrav %	Dagsværdi t.kr.
København	Beboelse/butik/kontor	3,50-4,25	384.600
København	Kontor	4,50	27.050
Viborg	Beboelse/butik/kontor	4,75-8,00	29.850
Hvidovre	Kontor	7,25	28.950
			<b>470.450</b>

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 11 Værdipapirer og kapitalandele

##### Dagsværdioplysninger

t.kr.	Værdipapirer, kortfristede aktiver	Valutatermins- forretninger
Dagsværdi 30. april	251.614	394
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-10.408	394
Dagsværdiniveau	1	2

Værdireguleringer i resultatopgørelsen omfatter urealiserede ændringer i dagsværdien.

##### Valutarisici

Til afdækning af valutarisici på selskabets værdipapir er der indgået valutaterminsforretninger.

Der er på balancedagen indgået kontrakter med en løbetid på op til 1 måned, hvor kursen på 5.900 t.USD. er sikret mod euroen.

Unoterede værdipapirer

Værdipapirerne indeholder unoterede kapitalandele målt til kostpris på 359 t.kr. pr. 30. april 2023.

#### 12 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	293.290	4.303	288.987	269.421
	<u>293.290</u>	<u>4.303</u>	<u>288.987</u>	<u>269.421</u>

Markedsværdien af finansielle sikringsinstrumenter er afhængig af den fremtidige variable rente, hvorfor der ikke opgøres en afdragsprofil.

#### 13 Afledte finansielle instrumenter

##### Renterisici

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger. Endvidere har selskabet omlagt en fast rentebetaling til variable rentebetaling.

##### Renterisici

t.kr.	2022/23				
	Modtagende rente	Betalende rente	Beregnings- mæssig hoved- stol	Dagsværdi	Restløbetid år
Renteswap	CIBOR3M	1,11-1,47 %	26.805	1.380	3
Renteswap	CIBOR6M	2,92 %	11.244	109	8
Renteswap	CIBOR6M	1,67 %	20.000	1.961	8
Renteswap	CIBOR6M	1,88 %	30.000	4.324	14
			<u>88.049</u>	<u>7.774</u>	

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 13 Afledte finansielle instrumenter (fortsat)

##### Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

t.kr.	<u>Renteswaps</u>
Dagsværdi, ultimo	7.774
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	7.852
Dagsværdiniveau	2

#### 14 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Brøndum Family Holding ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har forpligtet sig til at investere maksimum 20.000 t.kr. i unoterede kapitalandele, hvoraf selskabet pr. 30. april 2023 har investeret 2.891 t.kr. Den resterende forpligtelse pr. 30. april 2023 svarer til 17.109 t.kr.

#### 16 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 292.950 t.kr. pr. 30. april 2023 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 470.450 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker og tabsrammer for finansielle kontrakter, er der givet sikkerhed i værdipapir på 252.008 t.kr., depotkonti på 722 t.kr. og deponeret skadesløsbrev på 43 mio. kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 260.150 t.kr.

Der er herudover andre hæftelser i enkelte ejendomme, der ikke overstiger 1.000 t.kr.

#### 17 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Brøndum Family Holding ApS	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg	www.cvr.dk

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rune Taul Bjerre

### Direktion

På vegne af: Brøndum Ejendomme Horsens ApS, Ejendoms...

Serienummer: 2279478a-af41-463b-9bb8-d3b27ae2a63f

IP: 5.179.xxx.xxx

2023-11-14 10:06:28 UTC



## Mette Brøndum

### Bestyrelse

På vegne af: Brøndum Ejendomme Horsens ApS, Ejendoms...

Serienummer: 20e44fb2-5327-4583-a197-cb7e93424618

IP: 94.127.xxx.xxx

2023-11-14 10:20:59 UTC



## Frank Brøndum

### Bestyrelse

På vegne af: Brøndum Ejendomme Horsens ApS, Ejendoms...

Serienummer: 5e9545fc-4643-46f9-a9f5-60c43bd061e3

IP: 5.179.xxx.xxx

2023-11-14 12:43:03 UTC



## Asger Brøndum

### Bestyrelse

På vegne af: Brøndum Ejendomme Horsens ApS, Ejendoms...

Serienummer: b10f9269-3c78-488a-9b5a-5b7745a96e20

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-11-14 14:43:06 UTC



## Jon Dyhre Hansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Brøndum Ejendomme Horsens ApS, Ejendoms...

Serienummer: 5ca1222f-2844-43fd-93ff-08c49bd87602

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-11-14 15:51:43 UTC



## Henrik Pungvig Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 6f7aee79-20bb-423f-b33d-af0c128280cb

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-11-14 15:54:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3ZPPG-T6B2X-YA341-TMNUC-QB50U-PSAFB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rune Taul Bjerre

### Dirigent

På vegne af: Brøndum Ejendomme Horsens ApS, Ejendoms...

Serienummer: 2279478a-af41-463b-9bb8-d3b27ae2a63f

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-11-14 16:18:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**