

## **Ejendomsselskabet Bredgade 6 ApS**

**Bispehaven 34**

**9440 Aabybro**

**CVR-nummer 41 70 58 68**

### **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2023

---

Thomas Nedergaard Kristiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Bredgade 6 ApS  
Bispehaven 34  
9440 Aabybro

CVR-nummer: 41 70 58 68  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Thomas Nedergaard Kristiansen

### Revisor

Dansk Revision Wulff & Haaning  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendoms-selskabet Bredgade 6 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 23. marts 2023

**Direktionen:**

Thomas Nedergaard Kristiansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Bredgade 6 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bredgade 6 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, 23. marts 2023

### Dansk Revision Wulff & Haaning

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 36920289

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne29391

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i året omlagt kreditforeningslån, hvilket har resulteret i en kursgevinst på TDKK 1.106.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2020/21
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>821.388</b>	<b>772</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	5.543
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-7.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>814.388</b>	<b>6.315</b>
2	Finansielle indtægter	1.155.068	37
	Finansielle omkostninger	-362.003	-391
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.607.453</b>	<b>5.961</b>
3	Skat af årets resultat	-353.639	-1.312
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.253.814</b>	<b>4.648</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	1.253.814	4.648
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.253.814</b>	<b>4.648</b>

Note	Balance	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Investeringsejendomme	16.588.753	16.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.000	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.651.753</b>	<b>16.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.651.753</b>	<b>16.500</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.749.476	1.537
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.749.476</b>	<b>1.537</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>834.798</b>	<b>966</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.584.274</b>	<b>2.503</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.236.027</b>	<b>19.003</b>



Note	Balance	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	5.902.199	4.648
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.942.199</b>	<b>4.688</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.335.453	1.276
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.335.453</b>	<b>1.276</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.332.978	8.606
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.332.978</b>	<b>8.606</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	408.500	454
	Kreditinstitutter	3.723.966	3.749
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.238	17
	Gæld til tilknyttede virksomheder	70.000	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	294.081	36
	Anden gæld	111.611	176
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.625.396</b>	<b>4.432</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.958.375</b>	<b>13.038</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.236.027</b>	<b>19.003</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Særlige poster		

## Egenkapitaloppgørelse

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	4.648	4.688
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.254</u>	<u>1.254</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>40</u></b>	<b><u>5.902</u></b>	<b><u>5.942</u></b>

	2022	2020/21
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).

### 2 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	49.040	37
Andre finansielle indtægter	1.106.027	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.155.068</b>	<b>37</b>

### 3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	294.081	36
Regulering af udskudt skat	59.558	1.276
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>353.639</b>	<b>1.312</b>

### 4 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	10.957.151	0
Tilgang i årets løb	88.753	10.957
Kostpris 31. december	11.045.904	10.957
Dagsværdiregulering 1. januar	5.542.849	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	5.543
Dagsværdireguleringer 31. december	5.542.849	5.543
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>16.588.753</b>	<b>16.500</b>

Investeringsejendomme består af en erhvervsejendom i Aalborg midtby. Ejendommen er opdelt i større og mindre lejemål.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Herudover tages hensyn til indgåede aftaler, som påvirker værdiberegningen.

Der er anvendt følgende afkastkrav:

Erhvervsejendom: 5,75%

	2022	2020/21
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

Den samlede værdi af ejendommen udgør TDKK 16.589.

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdi af ejendommen.

Afkastkrav 0,5% mindre end ovenstående: TDKK 18.190

Afkastkrav 0,5% større end ovenstående: TDKK 15.280

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.722.700	6.767
--	-----------	-------

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.813, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 16.589.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 430, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 16.589. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld på TDKK 3.724

## 8 Særlige poster

Selskabet har i året omlagt kreditforeningslån, hvilket har resulteret i en kursgevinst på TDKK 1.106

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Dette er selskabets andet regnskabsår. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen udgør en periode på 15 måneder, hvorfor de ikke er direkte sammenlignelige med indeværende års tal.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes 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.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 - 5 år	0-20 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.