



## ÅRSRAPPORT 2023

**Brandt Søgaard Ejendomme ApS**  
Porsborgparken 39  
9530 Støvring

CVR nr. 42197378

**Indberetter:**

STEPSTO A/S  
Porsborgparken 39  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 20. januar 2024

**Dirigent**

Lars Søgaard

**Stepsto A/S - Ærlig, økonomisk rådgivning**

**Porsborgparken 39 | 9530 Støvring | Tlf: 9636 5200 | mail@stepsto.dk | stepsto.dk**

# Indholdsfortegnelse

---

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------	---

## Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Brandt Søgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 20. januar 2024

**Direktion:**

Lars Søgaard

## Ledelsesberetning

---

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -425.425 kr. mod -191.187 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Brandt Søgaard Ejendomme ApS  
Porsborgparken 39  
9530 Støvring

CVR-nr.: 42197378  
Stiftelsesdato: 9. marts 2021  
Hjemsted: Rebild Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Lars Søgaard

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
20. januar 2024.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	1.252.535	-95.789
Af- og nedskrivninger	-411.285	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>841.250</b>	<b>-95.789</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.283	2.691
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-98.175	0
Andre finansielle omkostninger	-1.290.774	-150.979
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-545.416</b>	<b>-244.077</b>
Skat af årets resultat	119.991	52.890
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-425.425</b>	<b>-191.187</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-425.425	-191.187
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-425.425</b>	<b>-191.187</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
1. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Anlægaktiv under opførsel	0	19.191.572
Grunde og bygninger	28.538.632	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.544.242	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.082.874</b>	<b>19.191.572</b>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <b>32.082.874</b>	 <b>19.191.572</b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	103.382	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	51.038	38.053
Andre tilgodehavender	77.176	2.195.250
Sambeskatningsbidrag	578.673	52.890
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>810.269</b>	<b>2.286.193</b>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <b>810.269</b>	 <b>2.286.193</b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b>32.893.143</b>	 <b>21.477.765</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	-637.289	-211.863
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.362.711</b>	<b>1.788.137</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	458.682	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>458.682</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Bankgæld	26.597.252	18.851.185
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.950.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.547.252</b>	<b>18.851.185</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.400.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	194.127	838.443
Deposita	927.552	0
Anden gæld	2.819	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.524.498</b>	<b>838.443</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.071.750</b>	<b>19.689.628</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>32.893.143</b>	<b>21.477.765</b>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualforpligtelser		



## Egenkapitalopgørelse

---

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo	2.000.000	0	-211.864	1.788.136
Resultatdisponering	0	0	-425.425	-425.425
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-637.289</b>	<b>1.362.711</b>

## Noter

	Anlægsaktiver under opførsel	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Anskaffelsessum:</b>			
Primo	19.191.572	0	0
Tilgang	0	28.752.647	3.741.512
Afgang	-19.191.572	0	0
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>28.752.647</b>	<b>3.741.512</b>
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>			
Årets af- og nedskrivninger	0	-214.015	-197.270
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-214.015</b>	<b>-197.270</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>28.538.632</b>	<b>3.544.242</b>

2023

2022

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år

tkr. 22.950

0

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet deklaration om pantsætningsforbud til Ringkjøbring Landbobank A/S vedr. selskabets ejendom, bogført værdi tkr. 28.539 til sikkerhed for bankgæld tkr. 27.997.

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventuelforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Brandt Søgaard Ejendomme ApS for 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse. Regnskabet er aflagt for første gang.

### 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der forventes lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider:

	Brugstid
Domicilejendom	40 år
Installationer	20 år
Driftsmateriel og inventar	5 -20 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet Nedskrivning af anlægsaktiver.

### 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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud

### Balancen

#### Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter domicilejendom, installationer samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet 'Af- og nedskrivninger'.

Gevinster eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.