

## **Brødregade 23 ApS**

Risvangsvej 27, Mejlby, 8530 Hjortshøj

CVR-nr. 43 21 19 86

**Årsrapport for perioden  
1. maj til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2023

\_\_\_\_\_  
Arne Magne Eike  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse 1. maj - 31. december                 | 10          |
| Balance 31. december                                    | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13          |
| Noter   | 14          |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2022 for Brødregade 23 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. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mejlby, den 10. marts 2023

### Direktion

Aksel Henning Jensen  
direktør

Arne Magne Eike  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## **Til kapitalejerne i Brødregade 23 ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brødregade 23 ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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. maj - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 10. marts 2023

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Brødregade 23 ApS  
Risvangsvej 27  
Mejlby  
8530 Hjortshøj

CVR-nr.: 43 21 19 86

Regnskabsperiode: 1. maj - 31. december 2022

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Aksel Henning Jensen, direktør  
Arne Magne Eike, direktør

### Revisor

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling og udlejning og hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 75.316, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 125.316.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brødregade 23 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Omsætning består af periodiserede lejeindtægter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger består af direkte henførbare omkostninger, såsom ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                  | Brugstid |
|------------------|----------|
| Øvrige bygninger | 50 år    |

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj - 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr. |
|---|-------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>259.354</b>     |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | -63.862            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>195.492</b>     |
| Finansielle omkostninger  | 1           | -98.934            |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>96.558</b>      |
| Skat af årets resultat  | 2           | -21.242            |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b>75.316</b>      |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |             |                    |
| Overført resultat   |             | 75.316             |
|   |             | <b>75.316</b>      |

## Balance 31. december

|                                 | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.             |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                |
| Grunde og bygninger             | 3           | <u>6.710.763</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <u><b>6.710.763</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>6.710.763</b></u>        |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | <u>18.987</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u><b>18.987</b></u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u><b>334.563</b></u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u><b>353.550</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u><b>7.064.313</b></u></u> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                    |
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000             |
| Overført resultat                                  |             | 75.316             |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>125.316</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | 5.820              |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b>5.820</b>       |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 3.559.565          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b>3.559.565</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 153.318            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 15.000             |
| Gæld til kapitalinteresser                         |             | 3.070.000          |
| Selskabsskat                                       |             | 15.422             |
| Anden gæld   |             | 119.872            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>3.373.612</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b>6.933.177</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b>7.064.313</b>   |
| Eventualforpligtelser                              | 5           |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resultat | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. maj 2022              | 50.000                  | 0                 | 50.000         |
| Årets resultat                       | 0                       | 75.316            | 75.316         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>50.000</b>           | <b>75.316</b>     | <b>125.316</b> |

## Noter

|  | 2022                     |
|--|--------------------------|
|  | kr.                      |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>              |                          |
| Finansielle omkostninger kapitalinteresser     | 70.000                   |
| Andre finansielle omkostninger                 | 28.934                   |
|  | <u>98.934</u>            |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                |                          |
| Årets aktuelle skat                            | 15.422                   |
| Årets udskudte skat                            | 5.820                    |
|  | <u>21.242</u>            |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>              |                          |
|  | Grunde og byg-<br>ninger |
|  | <u>0</u>                 |
| Kostpris 1. maj 2022                           | 0                        |
| Tilgang i årets løb                            | 6.774.625                |
|  | <u>6.774.625</u>         |
| Kostpris 31. december 2022                     | 6.774.625                |
|  | <u>0</u>                 |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2022              | 0                        |
| Årets afskrivninger                            | 63.862                   |
|  | <u>63.862</u>            |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022        | 63.862                   |
|  | <u>63.862</u>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <u><u>6.710.763</u></u>  |



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. maj 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                   | 3.712.883                    | 153.318            | 2.990.448              |
|                                | <b>0</b>            | <b>3.712.883</b>             | <b>153.318</b>     | <b>2.990.448</b>       |

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.713, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.711.

# PENNEO

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

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

## Arne Magne Eike

Direktør

Serienummer: 0035a543-7e11-4d5b-a9a0-de9b0b3a8bf8

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-04-27 07:26:45 UTC



## Aksel Henning Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-358722833896

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-01 08:55:47 UTC



## Thomas Kroghede

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:25282201

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-05-01 09:35:39 UTC



## Arne Magne Eike

Dirigent

Serienummer: 0035a543-7e11-4d5b-a9a0-de9b0b3a8bf8

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-05-01 09:56:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5PIZT-S2DAK-KS3NA-LGJ4C-SELPH-1UEVC

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>