

Ejendomsselskabet Brandur Allé ApS

**Ådalen 89
9700 Brønderslev**

CVR-nr. 43 51 82 24

**Årsrapport for 2022/23
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. februar 2024

Andreas Heegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 3 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 15. september - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. september 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Brandur Allé 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. september 2022 - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 16. februar 2024

Direktion

| | |
|------------------------------|------------------|
| Nikolaj S. Holm-Christiansen | Andreas Heegaard |
| direktør | direktør |

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Brandur Allé ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brandur Allé ApS for regnskabsåret 15. september 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 revisors 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 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, selskabet 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.

Hjørring, den 16. februar 2024

PJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 86 10 44

Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49133

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i ejendomme, samt opførelse og drift heraf, samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 6.303.616, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 6.343.616.

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 Ejendomsselskabet Brandur Allé ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022/23 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Dagsværdi fastsættes af ekstern vurderingsmand.

Der er ikke anvendt valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinst eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 15. september - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022/23</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 27.572 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 27.572 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | <u>8.532.964</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 8.560.536 |
| Finansielle indtægter | | 33.031 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-511.819</u> |
| Resultat før skat | | 8.081.748 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-1.778.132</u> |
| Årets resultat | | <u><u>6.303.616</u></u> |
| | | |
| Overført resultat | | <u>6.303.616</u> |
| | | <u><u>6.303.616</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022/23</u> kr. |
|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Aktiver | | |
| Investeringsjendomme | 5 | <u>24.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>24.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>24.000.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | 441.530 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 6.178 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>10.325</u> |
| Tilgodehavender | | <u>458.033</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>362.161</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>820.194</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>24.820.194</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022/23</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 |
| Overført resultat | | <u>6.303.616</u> |
| Egenkapital | | <u>6.343.616</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>1.784.310</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.784.310</u> |
| Banker | | 14.508.870 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.069.974 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 480.418 |
| Anden gæld | | 37.656 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 47.250 |
| Deposita | | <u>548.100</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>16.692.268</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>16.692.268</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>24.820.194</u></u> |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført re- sultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 15. september 2022 | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Årets resultat | 0 | 6.303.616 | 6.303.616 |
| Egenkapital 31. december 2023 | <u>40.000</u> | <u>6.303.616</u> | <u>6.343.616</u> |

Noter

| | <u>2022/23</u> |
|---|-------------------------|
| | kr. |
| 1 Personalemkostninger | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | <u>8.532.964</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>8.532.964</u> |
| | <u>8.532.964</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>511.819</u> |
| | <u>511.819</u> |
| 4 Skat af årets resultat | |
| Årets aktuelle skat | -6.178 |
| Årets udskudte skat | <u>1.784.310</u> |
| | <u>1.778.132</u> |

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

| | Investe- ringsejendom- me |
|--|---------------------------------|
| Kostpris 15. september 2022 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>15.467.036</u> |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>15.467.036</u> |
| Opskrivninger 15. september 2022 | 0 |
| Årets opskrivninger | <u>8.532.964</u> |
| Opskrivninger 31. december 2023 | <u>8.532.964</u> |
| Af- og nedskrivninger 15. september 2022 | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u><u>24.000.000</u></u> |

Selskabet har anvendt EDC erhverv Poul Erik Bech som ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i udleverede dokumenter, ejendoms- og tingbogsoplysninger i henhold til det nuværende ejendomsmarked.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Restate Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.