



K/S Bolig Brande

Sønderhøj 8, 3.
8260 Aarhus
CVR-nr. 44304724

Årsrapport 15.09.2023 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.04.2024

Kim Thomsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Bolig Brande

Sønderhøj 8, 3.

8260 Aarhus

CVR-nr.: 44304724

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 15.09.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Christian Gersdorff Stenbjerre, formand

Jesper Frederiksen

Bo Helligsøe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15.09.2023 - 31.12.2023 for K/S Bolig Brande.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 15.09.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 15.09.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.04.2024

Bestyrelse

Christian Gersdorff Stenbjerre
formand

Jesper Frederiksen

Bo Helligsøe

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S Bolig Brande

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Brande for regnskabsåret 15.09.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige 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 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 den daglige 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, den daglige 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.

Aarhus, den 04.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Dørslundvej, 7330 Brande.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.224 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen den 12.02.2024 afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor selskabets vedtægtsmæssige stamkapital forhøjes fra DKK 1 til DKK 16.858.000.

I den forbindelse formindskes selskabets frie reserver under "overført overskud eller underskud" med DKK 16.857.999 og selskabets vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital præsenteret under virksomhedskapitalen øges med DKK 16.857.999.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	2023
	kr.
	Note
Bruttofortjeneste/-tab	(13.549)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.255.466
Driftsresultat	2.241.917
Andre finansielle indtægter	13.008
Andre finansielle omkostninger	(31.313)
Årets resultat	2.223.612
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	2.223.612
Resultatdisponering	2.223.612

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme		44.500.000
Materielle aktiver	1	44.500.000
Anlægsaktiver		44.500.000
Andre tilgodehavender		64.558
Tilgodehavender		64.558
Likvide beholdninger		647.190
Omsætningsaktiver		711.748
Aktiver		45.211.748

Passiver

	Note	2023 kr.
Virksomhedskapital		1
Overført overskud eller underskud		19.081.611
Egenkapital		19.081.612
Gæld til realkreditinstitutter		24.383.460
Langfristede gældsforpligtelser	2	24.383.460
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	562.293
Deposita		609.450
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.294
Leverandører af varer og tjenesteydelser		380.653
Gæld til tilknyttede virksomheder		183.750
Periodeafgrænsningsposter		1.236
Kortfristede gældsforpligtelser		1.746.676
Gældsforpligtelser		26.130.136
Passiver		45.211.748
Eventualforpligtelser	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	1	0	1
Kapitalforhøjelse	0	16.857.999	16.857.999
Årets resultat	0	2.223.612	2.223.612
Egenkapital ultimo	1	19.081.611	19.081.612

Der er efter balancedagen den 12.02.2024 afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor selskabets vedtægtsmæssige stamkapital forhøjes fra DKK 1 til DKK 16.858.000.

I den forbindelse formindskes selskabets frie reserver under "overført overskud eller underskud" med DKK 16.857.999 og selskabets vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital præsenteret under virksomhedskapitalen øges med DKK 16.857.999.

Selskabets vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital udgør den 31.12.2023 DKK 1.

Selskabets vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital udgør efter balancedagen fra den 12.02.2024 og frem DKK 16.858.000.

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	42.244.534
Kostpris ultimo	42.244.534
Årets dagsværdireguleringer	2.255.466
Dagsværdireguleringer ultimo	2.255.466
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.500.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,75% pr. 31.12.2023.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,2 mio. kr.
En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,2 mio. kr.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 931 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 2.736 m2.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 2.087 t.kr. For ejendommen er værdien af deposita på 609 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	562.293	24.383.460	22.115.365
	562.293	24.383.460	22.115.365

3 Eventualforpligtelser

Komplementarselskabet

Kommanditselskabet er forpligtet til at honorere komplementarselskabet Bolig Brande Komplementar ApS for dets ubegrænsede hæftelse med 4 t.kr. årligt.

Ejendoms-, og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.01.2029.
- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.01.2029.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 1.027 t.kr.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved tre tinglyste realkreditpantebrev på i alt 25.020 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 44.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.