
BRABRAND HOVEDGADE ApS

Kantorparken 35, 8240 Risskov

Årsrapport for
1. juli 2023 - 30. juni 2024

CVR-nr. 21 85 53 40

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/11 2024

Anders Hjortshøj
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	4
Balance 30. juni	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for BRABRAND HOVEDGADE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 27. november 2024

Direktion

Anders Hjortshøj
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i BRABRAND HOVEDGADE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BRABRAND HOVEDGADE ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 C, den 27. november 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard
statsautoriseret revisor
mne24826

Ane Hørbye Karlsen
statsautoriseret revisor
mne50648

Selskabsoplysninger

Selskabet	BRABRAND HOVEDGADE ApS Kantorparken 35 8240 Risskov CVR-nr: 21 85 53 40 Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 30. juni 1999 Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Anders Hjortshøj
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		197.614	104.752
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.665.000	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		-1.467.386	104.752
Finansielle indtægter	3	140.768	367.217
Finansielle omkostninger		-155.982	-139.468
Resultat før skat		-1.482.600	332.501
Skat af årets resultat	4	325.942	-73.000
Årets resultat		-1.156.658	259.501

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.156.658	259.501
	-1.156.658	259.501

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		5.335.000	7.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	5.335.000	7.000.000
 Anlægsaktiver		 5.335.000	 7.000.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.625.915	3.244.131
Andre tilgodehavender		351	0
Tilgodehavender		3.626.266	3.244.131
 Likvide beholdninger		 0	 380.727
 Omsætningsaktiver		 3.626.266	 3.624.858
 Aktiver		 8.961.266	 10.624.858

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		3.581.582	4.738.240
Egenkapital		5.581.582	6.738.240
Hensættelse til udskudt skat		164.058	490.000
Hensatte forpligtelser		164.058	490.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.918.891	3.050.908
Deposita		85.673	85.673
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.004.564	3.136.581
Gæld til realkreditinstitutter	6	127.713	123.410
Kreditinstitutter		8.970	42.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Anden gæld		58.379	77.977
Kortfristede gældsforpligtelser		211.062	260.037
Gældsforpligtelser		3.215.626	3.396.618
Passiver		8.961.266	10.624.858
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	2.000.000	4.478.739	6.478.739
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	259.501	259.501
Korrigeret egenkapital 1. juli	2.000.000	4.738.240	6.738.240
Årets resultat	0	-1.156.658	-1.156.658
Egenkapital 30. juni	2.000.000	3.581.582	5.581.582

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendommen Brabrand Hovedgade 41, 8220 Brabrand, udlejning af samme ejendom, investering og anden dermed i forbindelse stående virksomhed

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24	2022/23
0	0

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

2023/24	2022/23
DKK	DKK
140.462	155.000
306	212.217
140.768	367.217

4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

2023/24	2022/23
DKK	DKK
-325.942	73.000
-325.942	73.000

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	2.901.850
Kostpris 30. juni	2.901.850
Værdireguleringer 1. juli	4.098.150
Årets værdireguleringer	-1.665.000
Værdireguleringer 30. juni	2.433.150
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	5.335.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.335.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.665.000
Budgetterede lejeindtægter	358.300
Budgetterede driftsomkostninger	134.200
Afkastkrav	6%

Selskabets ejendomme består af 2 udlejningsejendomme og 1 beboelsesejendom. Selskabet foretager årligt en individuel måling af ejendommene på grundlag af ejendommenes årlige indtjening for de to erhvervslejligheder, med en forrentning på 6%. Indtjeningen er beregnet med udgangspunkt i en årlig husleje på TDKK 358 og årlige driftsomkostninger på TDKK 135. Dagsværdien af erhvervslejlighederne er på baggrund heraf fastsat til TDKK 3.735. Beboelseslejligheden er vurderet ud fra en forsigtig salgsværdi, reduceret med salgsomkostninger. Salgsværdien er fastsat ud fra mæglervurderinger. Samlet vurdering for lejligheden er TDKK 1.600

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.407.738	2.552.667
Mellem 1 og 5 år	511.153	498.241
Langfristet del	2.918.891	3.050.908
Inden for 1 år	127.713	123.410
	3.046.604	3.174.318
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	85.673	85.673
Langfristet del	85.673	85.673
Inden for 1 år	0	0
	85.673	85.673
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.335.000	7.000.000

Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

DKK

DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Anders Hjortshøj Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BRABRAND HOVEDGADE ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

Rettelse af væsentlige fejl

Selskabet indberettede i regnskabsåret 2022/23 fejlagtigt tallene fra 2021/22, hvorfor der indgår en væsentlig fejl i sidste års regnskab. Grundet dette, er samligningstallene rettet i årets regnskab, hvilket fører til en korrektion af egenkapitalen primo, således at den korrigerede egenkapital svarer til bogføringens korrekte grundlag. Den regnskabsmæssige effekt af ændringen på årets resultat og egenkapitalen i sammenligningstallene udgør DKK 259.501.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Anders Hjortshøj Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Ved ejendomme hvor der ikke er grundlag for en afkastbaseret model, tages der udgangspunkt i mæglervurderinger til brug for fastsættelse af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.