



## Ejendomsselskabet Brøbecher ApS

Saturnvej 15  
8260 Viby J  
CVR-nr. 36702680

## Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.01.2025

---

**Niels Ulrich Brøbecher**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.09.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Brøbecher ApS  
Saturnvej 15  
8260 Viby J

CVR-nr.: 36702680  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

## Direktion

Niels Ulrich Brøbecher

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for Ejendomsselskabet Brøbecher ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02.01.2025

**Direktion**

**Niels Ulrich Brøbecher**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Brøbecher ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brøbecher ApS for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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 02.01.2025

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Lars Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2023/24 udviser et overskud på 1.779 t.kr, hvilket er tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.956.224</b>	<b>1.762.941</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.493.014	(2.438.522)
Personaleomkostninger	1	(358.012)	(341.199)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.091.226</b>	<b>(1.016.780)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(808.621)	(656.031)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.282.605</b>	<b>(1.672.811)</b>
Skat af årets resultat	3	(503.310)	368.359
<b>Årets resultat</b>		<b>1.779.295</b>	<b>(1.304.452)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
Overført resultat		1.429.295	(1.654.452)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.779.295</b>	<b>(1.304.452)</b>

# Balance pr. 30.09.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		37.000.000	35.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>37.000.000</b>	<b>35.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.000.000</b>	<b>35.500.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		23.276	31.996
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.276</b>	<b>31.996</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.276</b>	<b>31.996</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.023.276</b>	<b>35.531.996</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		12.161.566	10.732.271
Forslag til udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.561.566</b>	<b>11.132.271</b>
Udskudt skat		6.816.000	6.481.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.816.000</b>	<b>6.481.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.599.998	15.590.874
Skyldige sambeskatningsbidrag		163.195	162.640
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.763.193</b>	<b>15.753.514</b>
Bankgæld		436.471	266.563
Deposita		137.950	139.385
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.435	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		246.023	236.934
Gæld til tilknyttede virksomheder		748.330	850.514
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.399	1.399
Skyldige sambeskatningsbidrag		167.719	514.683
Anden gæld	6	143.190	155.733
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.882.517</b>	<b>2.165.211</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.645.710</b>	<b>17.918.725</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.023.276</b>	<b>35.531.996</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	10.732.271	350.000	11.132.271
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(350.000)	(350.000)
Årets resultat	0	1.429.295	350.000	1.779.295
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>12.161.566</b>	<b>350.000</b>	<b>12.561.566</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	358.012	341.199
	<b>358.012</b>	<b>341.199</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.732	32.712
Renteomkostninger i øvrigt	794.818	623.319
Øvrige finansielle omkostninger	1.071	0
	<b>808.621</b>	<b>656.031</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	168.273	162.641
Ændring af udskudt skat	335.000	(531.000)
Regulering vedrørende tidligere år	37	0
	<b>503.310</b>	<b>(368.359)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	17.669.856
Tilgange	6.986
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.676.842</b>
Dagsværdireguleringer primo	17.830.144
Årets dagsværdireguleringer	1.493.014
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>19.323.158</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.000.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,0% pr. 30.09.2024, hvilket er uændret fra sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,1 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1,8 mio. kr. Størrelsen på ejendommen udgør 578 m<sup>2</sup>, der består af både erhvervs- og bolidudlejning. Ejendommen er beliggende centralt i Aarhus C.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	15.599.998	15.599.998
Skyldige sambeskatningsbidrag	163.195	0
	<b>15.763.193</b>	<b>15.599.998</b>

## 6 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2023/24 kr.</b>	<b>2022/23 kr.</b>
Moms og afgifter	127.081	115.939
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	16.109	39.794
	<b>143.190</b>	<b>155.733</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gini Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret realkreditpantebrev nom. 15.770 t.kr. skadesløsbrev nom. 4.000 t.kr. og afgiftspantebrev nom. 2.227 t.kr. med pant i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til lejer har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget 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 kontorholdsomkostninger 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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Gini Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**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 finansiel 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.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.