

Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS

Århusvej 22 A, 8500 Grenaa
CVR-nr.: 39 20 26 62

Årsrapport for 2023/24 (1.juli 2023 - 30. juni 2024)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16 / 12 2024.

Leon Vetter, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2023 – 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 16. december 2024

Direktion:

Leon Vetter

Roal Vetter

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere specifikationerne i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 specifikationerne, 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 specifikationerne. Vi udtrykker derfor ingen revisions-eller reviewkonklusion om hvorvidt specifikationerne er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 16. december 2024

Dansk Revision Grenaa

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS
Århusvej 22 A
8500 Grenaa

CVR-nr.: 39 20 26 62
Stiftet: 2. januar 2018
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Direktion

Leon Vetter
Roal Vetter

Pengeinstitut

Jyske Bank

Revisor

Dansk Revision Grenaa
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 5
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning og investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 6.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

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 skat og forskydning i 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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav.

Ejendommen Brogade 4:

Der er anvendt et afkastkrav på 7,00% pr. 30.06.2024 (7,00% pr. 30.06.2023), som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 2.906.435, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -103.695, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 3.121.506, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 111.376.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 3.169. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 300 og kr. 400 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 12 pr. kvadratmeter, svarende til 3,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 53 pr. kvadratmeter, svarende til 14,3% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 53 pr. kvadratmeter, svarende til 14,3% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 30 pr. kvadratmeter, svarende til 8,1% af lejeindtægterne.

Ejendommen Kløvervang 27:

Der er anvendt et afkastkrav på 6,50% pr. 30.06.2024, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 6.867.291, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -264.160, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 7.416.743, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 285.292.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.785. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 600 og kr. 700 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 33 pr. kvadratmeter, svarende til 4,8% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 49 pr. kvadratmeter, svarende til 7,2% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 59 pr. kvadratmeter, svarende til 8,6% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 38 pr. kvadratmeter, svarende til 5,6% af lejeindtægterne.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Skyldig skat 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 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, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste	157.033	-344.036
Værdiregulering af investeringsejendomme	-63.299	0
Resultat før finansielle poster	93.734	-344.036
Andre finansielle indtægter	76.231	45
Øvrige finansielle omkostninger	-71.858	-18.408
Resultat før skat	98.108	-362.399
Skat af årets resultat	-32.854	82.378
Årets resultat	65.254	-280.021
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	65.254	-280.021
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	65.254	-280.021
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	30/06 2024	30/06 2023
Investeringsejendomme	10.141.581	3.010.130
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.141.581</u>	<u>3.010.130</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.141.581</u>	<u>3.010.130</u>
Selskabsskat	18.000	26.000
2 Udskudt skatteaktiv	63.510	96.363
Periodeafgrænsningsposter	0	1.722
Tilgodehavende i alt	<u>81.510</u>	<u>124.086</u>
Likvide beholdninger	<u>669.916</u>	<u>378.458</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>751.425</u>	<u>502.544</u>
Aktiver i alt	<u>10.893.006</u>	<u>3.512.674</u>

Balance

Noter	30/06 2024	30/06 2023
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-101.220	-166.474
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	-51.220	-116.474
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	0	0
3 Gæld til kreditinstitutter (Langfristede)	1.932.057	2.008.572
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.932.057	2.008.572
3 Gæld til kreditinstitutter (Kortfristede)	77.246	77.329
Leverandører af varer og tjenesteydelser	887.274	447
Deposita og forudbetalt leje	315.221	154.637
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7.732.428	1.388.162
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.012.169	1.620.575
Gældsforpligtelser i alt	10.944.226	3.629.148
Passiver i alt	10.893.006	3.512.674
4 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
5 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
6 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

Noter

2023/24 2022/23

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
-----------------------------	---	---

2. Udskudt skatteaktiv

Virksomheden har indregnet skatteaktiver med tkr. 64. Der er ved vurdering af, om aktivet kan udnyttes i de kommende år, lagt særlig vægt på vurdering af fremtidig indtjening i de kommende 3-5 år. Skatteaktivet er primært opstået ved, at der er et uudnyttet skattemæssigt underskud på tkr. 288. Der vurderes ikke at være risiko i forhold til værdiansættelsen, idet det skattemæssige underskud kan anvendes inden for en periode på 3-5 år.

Udskudt skat er beregnet med 22%, da dette er skatteprocenten i 2024 og fremover.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.009.303	1.932.057	77.246	1.715.492
	2.009.303	1.932.057	77.246	1.715.492

4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatop- gørelsen
Investeringsejendomme, bolig	10.141.581	0	63.299

5. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 2.009, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 3.010.

6. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Kundenr.: 519