

---

# Broager Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 38405624**

Nordmandsvænget 21  
4050 Skibby

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/02/2024**

---

**Morten Broager**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Broager Ejendomme ApS  
Nordmandsvænget 21  
4050 Skibby

CVR-nr.: 38405624

Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor**

ADMINISTRATIONSELKABET BJARNE BERTELSEN 2015 ApS  
Frederiks Plads 26, 3 1  
8000 Aarhus C  
DK Danmark

CVR-nr.: 28711395

P-enhed: 1011341620

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Broager Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 21/02/2024

### **Direktion**

Morten Dorph Broager

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Broager Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Broager Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 21/02/2024

ADMINISTRATIONSSKABET BJARNE BERTELSEN 2015 ApS  
CVR-nr.: 28711395  
Bjarne Bertelsen, mne9078  
Statsaut. revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed og anden ejendomsinvesteringsvirksomhed.

## **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for at være yderst tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### 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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet nedenfor hver enkelt regnskabspost.

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 nominal beløb.

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

### Valuta og sikringsdispositioner

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes i årets løb til danske kroner efter transaktionsdagens kurs, idet kurssikrede transaktioner dog indregnes til den sikrede kurs. Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs, idet kurssikrede beløb dog indregnes til den sikrede kurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen er ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivning på anlægsaktiver er baseret på lineære afskrivninger over den forventede levetid. Der er anvendt følgende åremål for afskrivningerne:

Bygninger 30 år, med en restværdi på 0-30% af kostprisen

Driftsmidler 5 år, med en restværdi på kr. 0.

Driftsmidler med en anskaffelsessum på under kr. 32.000 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter, renteudgifter, deklarerede udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab og transaktioner i fremmed valuta.

### Skatter

Årets aktuelle skatter og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte herpå.

### Balance

Balancen opstilles i kontoform.

#### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Genindvindingsværdi er aktivets værdi ved fortsat brug eller ved salg.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationemetoden, hvor denne er lavere. Der foretages nedskrivning på ukurante varer, herunder langsomt omsættelige varer.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger måles som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

#### **Egenkapital**

Udbytte for regnskabsåret indregnes som en særlig post under egenkapitalen.

#### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

#### **Hensættelser**

Eventualskatten er opgjort efter nugældende skatteregler og beregnet som 22% af skattemæssig merafskrivning på anlægsaktiver, som først får skattemæssig effekt i kommende år.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>742.312</b>	<b>485.989</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-276.170	-255.455
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>466.142</b>	<b>230.534</b>
Andre finansielle indtægter		989	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-146.257	-181.065
Andre finansielle omkostninger		-281.314	-80.389
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>39.560</b>	<b>-30.920</b>
Skat af årets resultat		-8.703	6.802
<b>Årets resultat</b>		<b>30.857</b>	<b>-24.118</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		30.857	-24.118
<b>I alt</b>		<b>30.857</b>	<b>-24.118</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		10.394.026	9.920.196
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.394.026</b>	<b>9.920.196</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.394.026</b>	<b>9.920.196</b>
Udskudte skatteaktiver		0	6.802
Tilgodehavender moms og afgifter		91.160	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>91.160</b>	<b>6.802</b>
Likvide beholdninger		0	202.833
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>91.160</b>	<b>209.635</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.485.186</b>	<b>10.129.831</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		443.201	412.344
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>493.201</b>	<b>462.344</b>
Hensættelse til udskudt skat		22.495	22.495
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>22.495</b>	<b>22.495</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.591.622	0
Gæld til banker		2.198.223	3.273.081
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.789.845</b>	<b>3.273.081</b>
Gæld til realkreditinstitutter		106.000	0
Gæld til banker		13.489	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.970	22.536
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.021.483	6.216.557
Skyldig selskabsskat		8.703	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	22.193
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	110.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.179.645</b>	<b>6.371.911</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.969.490</b>	<b>9.644.992</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.485.186</b>	<b>10.129.831</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	412.344	462.344
Årets resultat	0	30.857	30.857
Egenkapital, ultimo	50.000	443.201	493.201

# Noter

## 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut på 4.896 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.394 tkr.

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1