

Brokvarteret P/S

Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 39 01 38 94

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 22. april 2025

Anders Mejlholm Larsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brokvarteret P/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 39 01 38 94 Stiftet: 5. oktober 2017 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Lars Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Lars Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Kommanditist	P/S PKAE Ejendom
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Brokvarteret P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 22. april 2025

Direktion:

Lars Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Lars Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejeren af Brokvarteret P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brokvarteret P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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 for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 22. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		26.846.400	10.057
Personaleomkostninger	1	-776.128	-782
Driftsresultat		26.070.272	9.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.400.000	-49.917
Andre finansielle indtægter	2	2.434.331	189
Andre finansielle omkostninger	3	-15.744.898	-9.251
Årets resultat		10.359.705	-49.704
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.359.705	-49.704
I alt		10.359.705	-49.704

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme		645.900.000	648.300
Investeringsejendomme under opførelse		227.227.408	225.265
Materielle anlægsaktiver	4	873.127.408	873.565
Anlægsaktiver		873.127.408	873.565
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		99.911.555	11.479
Andre tilgodehavender		278.337	2.152
Tilgodehavender		100.189.892	13.631
Likvide beholdninger		725.183	13.083
Omsætningsaktiver		100.915.075	26.714
<hr/>			
Aktiver		974.042.483	900.279
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Selskabskapital		176.000.000	176.000
Overført resultat		187.318.507	176.958
Egenkapital		363.318.507	352.958
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		486.678.000	486.678
Anden gæld		62.439.518	2.699
Deposita		7.752.680	7.088
Langfristede gældsforpligtelser	5	556.870.198	496.465
Gæld til pengeinstitutter		3.107.486	430
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.706.635	3.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.210.275	956
Anden gæld		46.829.382	46.411
Kortfristede gældsforpligtelser		53.853.778	50.856
Gældsforpligtelser		610.723.976	547.321
<hr/>			
Passiver		974.042.483	900.279
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	176.000.000	176.958.802	352.958.802
Forslag til resultatdisponering		10.359.705	10.359.705
Egenkapital 31. december 2024	176.000.000	187.318.507	363.318.507

Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	764.300	750
Andre omkostninger til social sikring	10.691	14
Andre personaleomkostninger	1.137	18
	776.128	782

2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	2.434.331	189
	2.434.331	189

3 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	15.744.898	9.251
	15.744.898	9.251

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2024	508.388.106	122.867.281
Tilgang	0	1.962.561
Kostpris 31. december 2024	508.388.106	124.829.842
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	139.911.894	102.397.566
Årets værdireguleringer	-2.400.000	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	137.511.894	102.397.566
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	645.900.000	227.227.408

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 1.740.382

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme under opførelse målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning	Erhvervs- udlejning	Investerings- ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2024	628.100.000	17.800.000	227.227.408
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-2.400.000	0	0

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for investeringsejendomme under opførelse, bolig og erhverv

Investeringsejendomme under opførelse er beliggende i Aarhus og består af bolig- og erhvervsejendomme under opførelse til udlejning. Ejendommenes dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold, og dagsværdien er opgjort i forhold til byggeriets stade.

Det forventede driftsafkast i et normalår for færdigopførte boligejendomme er vurderet i niveauet 24,0 - 24,4 mio. kr. Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 3,60 % - 4,10 %. De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Erhvervsudlejningen består primært af detailforretninger. Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 0,8 - 1,0 mio. kr. Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 4,75 % - 5,25 %. Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelserne er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommene.

Følsomheden i dagsværdierne påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	486.678.000	0	486.678.000	486.678.000
Anden gæld	62.439.518	0	0	2.699.136
Deposita	7.752.680	0	7.752.680	7.087.635
	556.870.198	0	494.430.680	496.464.771

6 | Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i koncernen for momsmaessigfællesregistrering. Koncernen har netto et tilgodehavende pr. 31. december 2024.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 486.678 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 873.127 tkr.

8 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for P/S PKAE Ejendom, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J, CVR-nummer 36 90 19 85.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brokvarteret P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort til konstaterede salgsværdi.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.