

Brøns Vinlager ApS

Tingvej 54

6780 Skærbæk

CVR-nr. 34486115

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. november 2025

Heidi June Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Brøns Vinlager ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. november 2025

Direktion

Heidi June Christensen

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Brøns Vinlager ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brøns Vinlager ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling 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.

Esbjerg, den 21. november 2025

Sædding Revision ApS

CVR-nr. 25510461

Simon Hessellund

Registreret revisor

mne8317

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Brøns Vinlager ApS
Tingvej 54
6780 Skærbæk

CVR-nr. 34486115

Stiftelsesdato 2. maj 2012
Hjemsted Tønder
Regnskabsår 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Heidi June Christensen, Direktør

Revision Fravalgt

Generalforsamling Generalforsamlingen afholdes den 21. november 2025.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel med vin.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 udviser et resultat på kr. 34.130, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en balancesum på kr. 2.643.360, og en egenkapital på kr. 727.255.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Brøns Vinlager ApS for 2024/25 er aflagt 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 tidligere år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste og -tab består af en sammenlægning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre driftsindtægter og driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Råvarer og hjælpematerialer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		28.882	-129.105
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-1.696
Drift af udlejningsejendom		90.450	94.683
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.464	0
Resultat før finansielle poster		122.796	-36.118
Andre finansielle omkostninger		-88.666	-104.198
Resultat før skat		34.130	-140.316
Skat af årets resultat			
Årets resultat		34.130	-140.316
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		34.130	-140.316
		34.130	-140.316

Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	2.246.000	2.242.536
Materielle anlægsaktiver		2.246.000	2.242.536
ANLÆGSAKTIVER		2.246.000	2.242.536
Råvarer og hjælpematerialer		293.894	292.701
Varebeholdninger		293.894	292.701
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.420	14.450
Udsudte skatteaktiver		38.000	38.000
Tilgodehavender		58.420	52.450
Likvide beholdninger		45.046	24.362
OMSÆTNINGSAKTIVER		397.360	369.513
AKTIVER		2.643.360	2.612.049

Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		647.255	-36.875
EGENKAPITAL		727.255	43.125
Gæld til realkreditinstitutter		784.647	802.722
Anden gæld		950.000	950.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.734.647	1.752.722
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		18.000	18.000
Anden gæld		163.458	798.202
Kortfristede gældsforpligtelser		181.458	816.202
GÆLDSFORPLIGTELSE		1.916.105	2.568.924
PASSIVER		2.643.360	2.612.049
Gennemsnitligt antal ansatte	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhed s kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	80.000	-36.875	43.125
Årets resultat		34.130	34.130
Overførsel til dækning af tab		650.000	650.000
Egenkapital 30. september 2025	80.000	647.255	727.255

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2024/25	2023/24
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.242.536	2.201.832
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	42.400
Kostpris ultimo	2.242.536	2.244.232
Årets reguleringer	3.464	-1.696
Dagsværdireguleringer ultimo	3.464	-1.696
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.246.000	2.242.536

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af normalindtjeningsmetoden.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes af afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje består af 3 udlejningsejendomme i Esbjerg med et samlet bruttoareal på 418 m2 bolig

Ejendommene består af 4 lejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør 135 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 2.246 tkr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:
Beboelsesejendomme 5% - 7%

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. nedenstående

En forøgelse af afkastkraven med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 173 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 210 t.kr.

Udlejningsgraden for ejendommene udgør i beregningen til 100%. Dagsværdien reguleres herefter individuelt for de enkelte ejendomme til en lavere værdi ud fra den forventede udlejningsgrad.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 1.617 mere end 5 år efter statutidspunktet.

3. Gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede	_____ 1 _____	_____ 1 _____
-----------------------------------	---------------	---------------

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2024/25 2023/24

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet bankgaranti på kr. 10.000 overfor SKAT.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret:
Ejerpantebrev i hele ejendommen kr. 400.000

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 803, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 1.646.

6. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en samlet forpligtelse på tkr. 41.