



Tlf.: 87 10 63 00  
 randers@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Thors Bakke 4, 2.  
 DK-8900 Randers C  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**BRØDREGADE 11,RANDERS A/S**

**C/O POUL LAAGE ANDERSEN, WINGESVEJ 11, 8920 RANDERS NV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 4. november 2024**

---

**Poul Laage Andersen**

**CVR-NR. 30 69 91 06**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Brødregade 11, Randers A/S c/o Poul Laage Andersen, Wingsvej 11 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 30 69 91 06 Stiftet: 28. juni 2007 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Bestyrelse</b>	Poul Laage Andersen Jacob Laage Tolstrup, formand Hanne Hejring Andersen
<b>Direktion</b>	Poul Laage Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Østervold 47 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Brødregade 11, Randers A/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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 1. november 2024

Direktion:

---

Poul Laage Andersen

Bestyrelse:

---

Poul Laage Andersen

---

Jacob Laage Tolstrup  
Formand

---

Hanne Hejring Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Brødregade 11, Randers A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Brødregade 11, Randers A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Randers, den 1. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en blandet erhvervs- og boligejendom samt flere boligejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>890.417</b>	<b>667.338</b>
Personaleomkostninger.....	1	-562.418	-532.979
Af- og nedskrivninger.....		-258.795	-256.870
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>69.204</b>	<b>-122.511</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	541.762	861.389
Andre finansielle omkostninger.....		-254.372	-115.113
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>356.594</b>	<b>623.765</b>
Skat af årets resultat.....	3	-86.251	-145.001
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>270.343</b>	<b>478.764</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	350.000
Overført resultat.....		-129.657	128.764
<b>I ALT.....</b>		<b>270.343</b>	<b>478.764</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		26.528.320	26.659.115
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		384.000	512.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>26.912.320</b>	<b>27.171.115</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.912.320</b>	<b>27.171.115</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		56.189	33.782
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	23.887
Periodeafgrænsningsposter.....		6.182	5.848
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>62.371</b>	<b>63.517</b>
Andre værdipapirer.....	5	4.118.236	3.975.944
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>4.118.236</b>	<b>3.975.944</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>48.721</b>	<b>59.529</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.229.328</b>	<b>4.098.990</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.141.648</b>	<b>31.270.105</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		13.961.349	14.091.005
Forslag til udbytte.....		400.000	350.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.861.349</b>	<b>14.941.005</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.778.765	4.813.008
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.778.765</b>	<b>4.813.008</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.026.849	10.152.520
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		221.356	279.187
Selskabsskat.....		112.037	54.561
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>10.360.242</b>	<b>10.486.268</b>
Andre kreditinstitutter.....		187.119	186.215
Gæld til pengeinstitutter.....		160.236	149.578
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.500	37.500
Selskabsskat.....		54.561	0
Anden gæld.....		638.480	596.039
Periodeafgrænsningsposter.....		63.396	60.492
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.141.292</b>	<b>1.029.824</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.501.534</b>	<b>11.516.092</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.141.648</b>	<b>31.270.105</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	500.000	14.091.006	350.000	14.941.006
Forslag til resultatdisponering.....		-129.657	400.000	270.343
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-350.000	-350.000
<b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b>	<b>500.000</b>	<b>13.961.349</b>	<b>400.000</b>	<b>14.861.349</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	553.838	524.864	
Pensioner.....	6.382	5.804	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.198	2.311	
	<b>562.418</b>	<b>532.979</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.416	4.768	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	534.346	856.621	
	<b>541.762</b>	<b>861.389</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	120.494	78.598	
Regulering af udskudt skat.....	-34.243	66.403	
	<b>86.251</b>	<b>145.001</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2023.....	28.315.887	640.000	
<b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>	<b>28.315.887</b>	<b>640.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	1.656.772	128.000	
Årets afskrivninger.....	130.795	128.000	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....</b>	<b>1.787.567</b>	<b>256.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>	<b>26.528.320</b>	<b>384.000</b>	
<b>Andre værdipapirer</b>			<b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Aktier	Investerings- foreninger	
Dagsværdi 30. juni 2024.....	2.527.595	1.590.640	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	129.138	329.812	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.157.187	130.338	9.602.085	10.283.004	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	278.137	56.781	0	334.918	
Selskabsskat.....	112.037	0	0	54.561	
	<b>10.547.361</b>	<b>187.119</b>	<b>9.602.085</b>	<b>10.672.483</b>	

### Eventualposter mv.

7

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P Laage Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10.252 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 26.528 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 15 tkr. til Ejerforeningen Sennelsgården. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 531 tkr. pr. 30. juni 2024.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 62 tkr. til Ejerforeningen Skelvangen, Blok3, Skelvangsvej 97-113. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 237 tkr. pr. 30. juni 2024.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 15 tkr. til Ejerforeningen Thorvaldsensgade. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 2.160 tkr. pr. 30. juni 2024.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 382 tkr. til sikkerhed for gæld til finansieringsinstitut, som udgør 278 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede bil udgør 384 tkr. pr. 30. juni 2024.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Brødregade 11, Randers A/S for 2023/24 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****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

**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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	80-90 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, dog indgår ikke-skattemæssigt afskrivningsberettigede aktiver, hvorpå der foretages regnskabsmæssige afskrivninger i grundlaget.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.