

# Brødregade 11,Randers A/S

c/o Poul Laage Andersen, Wingsvej 11, 8920 Randers NV  
CVR-nr. 30 69 91 06

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 15. december 2025

---

Poul Laage Andersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Brødregade 11,Randers A/S c/o Poul Laage Andersen Wingesvej 11 8920 Randers NV  CVR-nr.: 30 69 91 06 Stiftet: 28. juni 2007 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Bestyrelse</b>	Poul Laage Andersen Jacob Laage Tolstrup, formand Hanne Hejring Andersen
<b>Direktion</b>	Poul Laage Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 15. december 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 revisors 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 15. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Engberg Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne51562

# 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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>678.029</b>	<b>890.417</b>
Personaleomkostninger	1	-535.981	-562.418
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-258.795	-258.795
<b>Driftsresultat</b>		<b>-116.747</b>	<b>69.204</b>
Andre finansielle indtægter	2	135.523	541.762
Øvrige finansielle omkostninger	3	-398.248	-254.372
<b>Resultat før skat</b>		<b>-379.472</b>	<b>356.594</b>
Skat af årets resultat	4	77.303	-86.251
<b>Årets resultat</b>		<b>-302.169</b>	<b>270.343</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	400.000
Overført resultat		-652.169	-129.657
<b>I alt</b>		<b>-302.169</b>	<b>270.343</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		26.397.525	26.528.320
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		256.000	384.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>26.653.525</b>	<b>26.912.320</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.653.525</b>	<b>26.912.320</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	56.189
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		24.129	0
Periodeafgrænsningsposter		17.341	6.182
<b>Tilgodehavender</b>		<b>41.470</b>	<b>62.371</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	3.378.670	4.118.236
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.378.670</b>	<b>4.118.236</b>
Likvide beholdninger		30.442	48.721
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.450.582</b>	<b>4.229.328</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.104.107</b>	<b>31.141.648</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		13.309.180	13.961.349
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>14.159.180</b>	<b>14.861.349</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.698.045	4.778.765
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.698.045</b>	<b>4.778.765</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.909.808	10.026.849
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		155.163	221.356
Selskabsskat		0	112.037
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>10.064.971</b>	<b>10.360.242</b>
Andre kreditinstitutter		187.526	187.119
Gæld til pengeinstitutter		188.117	160.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.618	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		147.967	0
Selskabsskat		0	54.561
Anden gæld		532.494	638.480
Periodeafgrænsningsposter		69.189	63.396
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.181.911</b>	<b>1.141.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.246.882</b>	<b>11.501.534</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.104.107</b>	<b>31.141.648</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	13.961.349	400.000	14.861.349
Forslag til resultatdisponering		-652.169	350.000	-302.169
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-400.000	-400.000
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>13.309.180</b>	<b>350.000</b>	<b>14.159.180</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	527.812	553.838
Pensioner	6.560	6.382
Andre omkostninger til social sikring	1.609	2.198
	<b>535.981</b>	<b>562.418</b>
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.416
Finansielle indtægter i øvrigt	135.523	534.346
	<b>135.523</b>	<b>541.762</b>
<b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.293	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	396.955	254.372
	<b>398.248</b>	<b>254.372</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.417	120.494
Regulering af udskudt skat	-80.720	-34.243
	<b>-77.303</b>	<b>86.251</b>
<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2024	28.315.887	640.000
Kostpris 30. juni 2025	<b>28.315.887</b>	<b>640.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	1.787.567	256.000
Årets afskrivninger	130.795	128.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<b>1.918.362</b>	<b>384.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>26.397.525</b>	<b>256.000</b>

## Noter

### 6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Aktier	Investeringsforeninger
Dagsværdi 30. juni 2025	1.997.136	1.381.533
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-124.151	40.777

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	10.035.847	126.039	9.496.000	10.157.187
Gæld til pengeinstitutter	216.650	61.487	0	278.137
Selskabsskat	0	0	0	112.037
	<b>10.252.497</b>	<b>187.526</b>	<b>9.496.000</b>	<b>10.547.361</b>

### 8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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.

### 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10.126 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 26.398 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 15 tkr. til Ejerforeningen Sennelsgården. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 525 tkr. pr. 30. juni 2025.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 62 tkr. til Ejerforeningen Skelvangen, Blok3, Skelvangsvej 97-113. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 234 tkr. pr. 30. juni 2025.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 10 tkr. til Ejerforeningen Thorvaldsensgade. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede ejendom udgør 2.144 tkr. pr. 30. juni 2025.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 382 tkr. til sikkerhed for gæld til finansieringsinstitut, som udgør 217 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af den omfattede bil udgør 256 tkr. pr. 30. juni 2025.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brødregade 11, Randers A/S for 2024/25 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%

## 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 med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 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 diskonteringsats 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 acontoskatte.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.