

## **Ejendomsselskabet Brovejen 101 ApS**

Strandvejen 169

5500 Middelfart

CVR-nummer 40494316

### **Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. december 2023

---

John Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Brovejen 101 ApS  
Strandvejen 169  
5500 Middelfart

Hjemstedskommune: Middelfart  
CVR-nummer: 40494316  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Direktion

Jan Hollendsted  
John Jensen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Brovejen 101 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, 15. december 2023

### Direktionen:

Jan Hollendsted

John Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Brovejen 101 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brovejen 101 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Odense M, 15. december 2023

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af boligudlejningsejendom på adressen Danmarksvej 2A, Middelfart.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Selskabets egenkapital udgør TDKK -125 (negativ), hvorved virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes, at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.

Selskabsdeltagerne har erklæret over for Ejendomsselskabet Brovejen 101 ApS, at gælden til selskabsdeltagerne pr. 30. juni 2023 på TDKK 2.120 ikke vil blive krævet indfriet, før selskabets likviditet tillader det. Herudover vil gæld til kreditinstitutter, der pr. 30. juni 2023 omfatter en byggekredit på TDKK 7.244 optaget under kortfristede gældsforpligtelser, blive omlagt til et langfristet realkreditlån.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i regnskabsåret 2023/24.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	Nettoomsætning	793.250	787
	Ejendomsomkostninger	-260.309	-120
	Andre eksterne omkostninger	-56.108	-29
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>476.833</b>	<b>638</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-128.494	-128
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>348.339</b>	<b>509</b>
	Finansielle omkostninger	-468.901	-351
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-120.562</b>	<b>158</b>
1	Skat af årets resultat	0	-37
	<b>Årets resultat</b>	<b>-120.562</b>	<b>121</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-120.562	121
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-120.562</b>	<b>121</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	9.288.500	9.417
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.288.500</b>	<b>9.417</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.288.500</b>	<b>9.417</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.638	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>13.638</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>84.989</b>	<b>17</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>98.626</b>	<b>17</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.387.126</b>	<b>9.434</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-174.651	-54
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-124.651</b>	<b>-4</b>
	Selskabsskat	0	41
3	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.119.691	1.991
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.119.691</b>	<b>2.031</b>
	Kreditinstitutter	7.070.992	7.018
	Deposita og forudbetalt leje	239.650	292
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.725	97
	Selskabsskat	42.720	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.392.087</b>	<b>7.407</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.511.777</b>	<b>9.438</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.387.126</b>	<b>9.434</b>
4	Usikkerhed ved fortsat drift		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	50	-54	-4
Årets resultat	0	-121	-121
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>-175</b>	<b>-125</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	41
Regulering af tidl. års skat	0	-4
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede ud over direktionen, der er ulønnet.

**3 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse**

JJ Ejendomme Fyn ApS	953.427	869
Jan Hollendsted Holding ApS	899.891	865
Jan Hollendsted ApS	266.373	256
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>2.119.691</b>	<b>1.991</b>

Gæld til selskabsdeltagerne vil ikke blive krævet indfriet, før selskabets likviditet tillader det.

**4 Usikkerhed ved fortsat drift**

Selskabets egenkapital udgør TDKK -125 (negativ), hvorved virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes, at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.

Selskabsdeltagerne har erklæret over for Ejendomsselskabet Brovejen 101 ApS, at gælden til selskabsdeltagerne pr. 30. juni 2023 på TDKK 2.120 ikke vil blive krævet indfriet, før selskabets likviditet tillader det. Herudover vil gæld til kreditinstitutter, der pr. 30. juni 2023 omfatter en byggekredit på TDKK 7.244 optaget under kortfristede gældsforpligtelser, blive omlagt til et langfristet realkreditlån.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i regnskabsåret 2023/24.

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

	2022/23	2021/22
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på DKK 6.750, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 9.289. Ejerpantebrevet på TDKK 6.750 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter omfattende byggekredit.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommens drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestids-

## Anvendt regnskabspraksis

---

punktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Hollendsted

Direktionsmedlem

Serienummer: 6648ae18-2feb-4812-b28a-0dbf50c1f0f1

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-12-19 08:33:38 UTC



## John Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 26a30f0d-fefe-465b-9e6e-d93ba31cc444

IP: 125.26.xxx.xxx

2023-12-26 05:52:34 UTC



## Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9491bd70-b9a7-4f4c-8071-299c06474c35

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-26 07:35:47 UTC



## John Jensen

Dirigent

Serienummer: 26a30f0d-fefe-465b-9e6e-d93ba31cc444

IP: 1.20.xxx.xxx

2023-12-26 11:57:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7T308-JNOJ5-G86QN-XILCT-J3W2M-6NDEW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**