

Johan Brincki's Gård ApS

Ved Stranden 22, 5. th., 9000 Aalborg
CVR-nr. 12 53 10 01

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.01.19

Kaj Rye
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

Selskabet

Johan Brincki's Gård ApS
Ved Stranden 22, 5. th.
9000 Aalborg
Telefon: 96 31 24 20
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 12 53 10 01
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

Direktion

Kaj Rye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Modervirksomhed

Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18 for Johan Brincki's Gård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. december 2018

Direktionen

Kaj Rye

Til kapitalejeren i Johan Brincki's Gård ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Johan Brincki's Gård ApS for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

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 17. december 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse. Selskabet ejer en beboelsesejendom med 12 lejemål i Aalborg midtby.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har i år fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastfaktor på 2,25 mod 3,75 sidste år. Dette er sket i forbindelse med en vurdering af ejendommen i forbindelse med ejerskifte i selskabets anpartshaverkreds. Ændringen i afkastfaktoren har medført en positiv dagsværdiregulering på t.DKK 5.234 efter skat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.17 - 31.10.18 udviser et resultat på DKK 6.423.250 mod DKK 184.377 for tiden 01.11.16 - 31.10.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.650.261.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Ejendommen er stort set fuldt udlejet og der forventes derfor et tilfredsstillende resultat i 2018/19. Ved genudlejning forventes det, at lejlighederne vil blive renoveret med en højere lejeindtægt til følge.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der aftalt skifte i selskabets anpartshaverkreds. Dette forventes ikke at få indflydelse på selskabets drift og økonomiske stilling.

Resultatopgørelse

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	Bruttofortjeneste	376.241	344.581
	Resultat før dagsværdireguleringer	376.241	344.581
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.969.637	0
	Resultat af primær drift	8.345.878	344.581
	Finansielle indtægter	1.703	1.697
1	Finansielle omkostninger	-112.649	-109.855
	Resultat før skat	8.234.932	236.423
2	Skat af årets resultat	-1.811.682	-52.046
	Årets resultat	6.423.250	184.377
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	6.423.250	184.377
	I alt	6.423.250	184.377

AKTIVER		31.10.18	31.10.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.250.000	12.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	20.250.000	12.000.000
	Anlægsaktiver i alt	20.250.000	12.000.000
	Andre tilgodehavender	0	485
	Periodeafgrænsningsposter	8.708	15.210
	Tilgodehavender i alt	8.708	15.695
	Likvide beholdninger	6.379	1.781
	Omsætningsaktiver i alt	15.087	17.476
	Aktiver i alt	20.265.087	12.017.476

PASSIVER		31.10.18	31.10.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overkurs ved emission	994.618	994.618
	Overført resultat	8.455.643	2.032.393
	Egenkapital i alt	9.650.261	3.227.011
	Hensættelser til udskudt skat	2.097.600	343.800
	Hensatte forpligtelser i alt	2.097.600	343.800
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.430.576	4.641.295
4	Deposita	163.687	168.967
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.594.263	4.810.262
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	210.885	209.885
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.599	1.536
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.626.259	3.357.386
	Selskabsskat	57.882	51.546
	Anden gæld	16.338	16.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.922.963	3.636.403
	Gældsforpligtelser i alt	8.517.226	8.446.665
	Passiver i alt	20.265.087	12.017.476

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.11.16 - 31.10.17			
Saldo pr. 01.11.16	200.000	994.618	1.848.016
Forslag til resultatdisponering	0	0	184.377
Saldo pr. 31.10.17	200.000	994.618	2.032.393
Egenkapitalopgørelse for 01.11.17 - 31.10.18			
Saldo pr. 01.11.17	200.000	994.618	2.032.393
Forslag til resultatdisponering	0	0	6.423.250
Saldo pr. 31.10.18	200.000	994.618	8.455.643

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK

1. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	71.755	66.725
Renteomkostninger i øvrigt	40.894	43.130
I alt	112.649	109.855

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	57.882	51.546
Årets regulering af udskudt skat	1.753.800	500
I alt	1.811.682	52.046

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.11.17	10.386.309
Tilgang i året	280.363
Kostpris pr. 31.10.18	10.666.672
Dagsværdireguleringer pr. 01.11.17	1.613.691
Dagsværdireguleringer i året	7.969.637
Dagsværdireguleringer pr. 31.10.18	9.583.328
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.18	20.250.000

3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 456 og et afkastkrav på 2,25. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 92% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 644. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på t.DKK 58. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har i 2018 været anvendt ejendomsmægler ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.18	Gæld i alt 31.10.17
Gæld til realkreditinstitutter	210.885	3.722.731	4.641.461	4.851.180
Deposita	0	0	163.687	168.967
I alt	210.885	3.722.731	4.805.148	5.020.147

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den maksimale hæftelse opgøres af administrationsselskabet og fremgår af dette regnskab. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.641 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.250.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Ændring af regnskabsmæssig skøb ved dagsværdiberegning af investeringsejendomme

Afkastfaktor ved beregning af dagsværdien af ejendommen er revurderet fra 3,75 til 2,25 i forbindelse med ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen. Ændringen medfører en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 5.234. Pr. 31.10.18 forøges egenkapitalen og balance-summen med t.DKK 5.234.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.