



## Johan Brincki's Gård ApS

Østre Havnepromenade 26, 2.  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 12531001

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.04.2021

---

**Uffe Brunø Lindstrøm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Johan Brincki's Gård ApS

Østre Havnepromenade 26, 2.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 12531001

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Uffe Brunø Lindstrøm, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Johan Brincki's Gård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.04.2021

**Direktion**

**Uffe Brunø Lindstrøm**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Johan Brincki's Gård ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Johan Brincki's Gård ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 28.04.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>506.751</b>	<b>565.217</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.774	13.265
Andre finansielle omkostninger		(124.376)	(233.556)
<b>Resultat før skat</b>		<b>393.149</b>	<b>344.926</b>
Skat af årets resultat		(86.492)	(68.824)
<b>Årets resultat</b>		<b>306.657</b>	<b>276.102</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	9.726.362
Overført resultat		306.657	(9.450.260)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>306.657</b>	<b>276.102</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		20.333.007	20.333.007
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>20.333.007</b>	<b>20.333.007</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.333.007</b>	<b>20.333.007</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.123	5.342.131
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.123</b>	<b>5.342.131</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>720.579</b>	<b>516.450</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>725.702</b>	<b>5.858.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.058.709</b>	<b>26.191.588</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		306.657	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	9.726.363
<b>Egenkapital</b>		<b>506.657</b>	<b>9.926.363</b>
Udskudt skat		2.091.676	2.091.390
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.091.676</b>	<b>2.091.390</b>
Ansvarlig lånekapital	2	4.384.231	0
Gæld til realkreditinstitutter		13.646.936	13.765.078
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>18.031.167</b>	<b>13.765.078</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	118.142	118.015
Deposita		196.039	186.293
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	29.415
Skyldige sambeskatningsbidrag		86.206	75.034
Anden gæld		15.822	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>429.209</b>	<b>408.757</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.460.376</b>	<b>14.173.835</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.058.709</b>	<b>26.191.588</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	0	9.726.363	9.926.363
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(9.726.363)	(9.726.363)
Årets resultat	0	306.657	0	306.657
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>306.657</b>	<b>0</b>	<b>506.657</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.333.007
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.333.007</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.333.007</b>

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendom består af 12 ejerlejligheder i en ejendom. Ejendommen er beliggende i Aalborg midtby. Der er anvendt et afkastkrav på 2,71% til værdiansættelsen af ejendommen.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -3,2 mio. kr. og +4,6 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -2,5 mio. kr. og +3,6 mio. kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 550 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommen anvendt ekstern vurderingsmand.

## 2 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital indfries når driften og likviditeten i selskabet tillader det og forrentes til enhver tid med den af ledelsen fastsatte rente. I regnskabsåret udgør renten 0,25%.

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	4.384.231	4.384.231
Gæld til realkreditinstitutter	118.142	118.015	13.646.936	13.182.171
	<b>118.142</b>	<b>118.015</b>	<b>18.031.167</b>	<b>17.566.402</b>

#### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UJK Holding ApS om administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.333 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Der forekommer manglende sammenlignelighed eftersom sidste regnskabsår var forlænget.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.