

**Ejendomsaktieselskabet  
Brogaarden  
Bygholm Parkvej  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 15 32 78 12**

---

**Årsrapport for 2018**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 21.5.2019

*Christian Nørgaard*

dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Brogaarden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

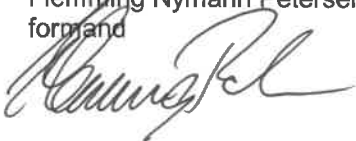
Horsens, den 21/5-2019

### Direktion

  
Tina Hedegaard  
direktør

### Bestyrelse

Flemming Nymann Petersen  
formand



  
Henrik Dahl  
næstformand

  
Tina Hedegaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Brogaarden**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Brogaarden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.


Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den

21/5 - 2019

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

  
Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Brogaarden Bygholm Parkvej 8700 Horsens  Telefon: 51 96 59 68  CVR-nr.: 15 32 78 12  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Nymann Petersen, formand Henrik Dahl, næstformand Tina Hedegaard
<b>Direktion</b>	Tina Hedegaard, direktør
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Løvernørnsgade 13 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at administrere og udleje beboelseslejligheder til selskabets ejere.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 45.013, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 409.803.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Brogaarden for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af modtaget beboelsesleje, garageleje, udlejning af vaskemaskine m.v. Lejen indregnes i resultatopgørelsen i takt med at opkræves/faktureres.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Øvrige bygninger	10-50 år	0 - 80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>370.408</b>	<b>-899.597</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-73.200</u>	<u>-73.200</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>297.208</b>	<b>-972.797</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-103.511</u>	<u>-49.365</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>193.697</b>	<b>-1.022.162</b>
Finansielle indtægter	2	464	746
Finansielle omkostninger	3	<u>-149.148</u>	<u>-176.730</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>45.013</b>	<b>-1.198.146</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>45.013</u></b>	<b><u>-1.198.146</u></b>
Overført resultat		<u>45.013</u>	<u>-1.198.146</u>
		<b><u>45.013</u></b>	<b><u>-1.198.146</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.580.139	4.681.850
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.200	18.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>4.596.339</b>	<b>4.699.850</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.596.339</b>	<b>4.699.850</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	553
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>553</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>741.674</b>	<b>786.165</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>741.674</b>	<b>786.718</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.338.013</b>	<b>5.486.568</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		-190.197	-235.210
<b>Egenkapital</b>		<b>409.803</b>	<b>364.790</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.670.730	4.802.554
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.670.730</b>	<b>4.802.554</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	131.823	128.690
Modtagne forudbetalinger fra lejemaal		9.306	2.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.558	154.746
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.549	36
Anden gæld		37.244	33.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>257.480</b>	<b>319.224</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.928.210</b>	<b>5.121.778</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.338.013</b>	<b>5.486.568</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	600.000	-235.210	364.790
Årets resultat	0	45.013	45.013
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>600.000</b>	<b>-190.197</b>	<b>409.803</b>

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>73.200</u>	<u>73.200</u>
	<u><b>73.200</b></u>	<u><b>73.200</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>464</u>	<u>746</u>
	<u><b>464</b></u>	<u><b>746</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>149.148</u>	<u>176.730</u>
	<u><b>149.148</b></u>	<u><b>176.730</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Andre anlæg,</u>
	<u>ninger</u>	<u>driftsmateriel</u>
		<u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>4.928.675</u>	<u>18.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>4.928.675</u>	<u>18.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	<u>246.825</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>101.711</u>	<u>1.800</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>348.536</u>	<u>1.800</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>4.580.139</b></u>	<u><b>16.200</b></u>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.931.244	4.802.553	131.823	4.110.557
	<b>4.931.244</b>	<b>4.802.553</b>	<b>131.823</b>	<b>4.110.557</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på kr. 806.137. Skatteaktivet er primært et resultat af skattemæssige underskud til fremførsel. Skatteaktivet er ikke indregnet som følge af usikkerhed omkring tidshorisont og mulighed for selskabet til at udnytte de skattemæssige underskud.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.803, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 4.580.