

BRABRAND HOVEDGADE ApS

Kantorparken 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/11/2019

Anders Hjortshøj
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BRABRAND HOVEDGADE ApS

Kantorparken 35

8240 Risskov

e-mailadresse: Anders@hjortshoej.dk

CVR-nr: 21855340

Regnskabsår: 01/01/2018 - 30/06/2019

Revisor

ATTIRI STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Vandmanden 10

9200 Aalborg SV

DK Danmark

CVR-nr: 33357966

P-enhed: 1016482362

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BRABRAND HOVEDGADE ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BRABRAND HOVEDGADE ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

Risskov,, 03/10/2019

Jesper Ovesen , mne28659
Statsautoriseret Revisor
ATTIRI STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr.: 33357966

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendommen Brabrand Hovedgade 41, 8220 Brabrand, udlejning af samme ejendom, investering og anden dermed i forbindelse stående virksomhed

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af ejendommen på grundlag af ejendommens årlige indtjening for to erhvervslejligheder med en forrentning på ca. 6 %. Værdien af erhvervslejlighederne udgør kr. 3.200.000.

Beboelseslejligheden er vurderet ud fra en forsigtig salgsværdi, reduceret med salgsomkostninger og skønsmæssig. Samlet vurdering for ejerlejligheden er kr. 1.800.000.

I henhold til årsregnskabsloven § 32 har selskabet undladt at oplyse nettoomsætningen af konkurrencemæssige hensyn.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. 1.091.515.

Udviklingen i selskabets 20. regnskabsår betragtes af ledelsen som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår.

Direktionen har besluttet at fravælge revisionen og direktionen vurderer, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision, og har derfor truffet beslutning om at årsregnskabet for det kommende regnskaber ikke skal revideres.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.10.2019

Direktion

Anders Hjortshøj

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse B. Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Anlægsnote indgår i årsrapporten

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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutaposition anses for sikring af fremtidige pengestrøm, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger til lokaler og administration m.v.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms, afgifter og rabatter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat

Skat af årets resultat omfatter årets aktuelle skat af årets skattepligtige indkomst, årets regulering af udskudt skat samt regulering af skatter for tidligere år.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdi er beskrevet i ledelsesberetningen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Tilgodehavender reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettorealisationsværdien.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser 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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgælde, og for obligationslån svarer til restgælden beregnet på grundlag af lånets underliggende kontoværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		408.032	92.737
Resultat af ordinær primær drift		408.032	92.737
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.327.713	
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder			5.200
Andre finansielle omkostninger		-213.071	-108.770
Ordinært resultat før skat		1.522.674	-10.833
Skat af årets resultat		-405.717	-217.617
Årets resultat		1.116.957	-228.450
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Overført resultat		1.116.957	-228.450
I alt		1.116.957	-228.450

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		5.000.000	5.637.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.000.000	5.637.000
Anlægsaktiver i alt		5.000.000	5.637.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			37.589
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.100.798	
Udsudte skatteaktiver		-8.695	397.022
Tilgodehavender i alt		2.092.103	434.611
Omsætningsaktiver i alt		2.092.103	434.611
Aktiver i alt		7.092.103	6.071.611

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		2.035.126	834.852
Egenkapital i alt		4.035.126	2.834.852
Gæld til realkreditinstitutter		2.908.489	
Kreditinstitutter i øvrigt			3.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		85.673	85.673
Periodeafgrænsningsposter			2.246
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.994.162	3.087.919
Gæld til banker		53.075	97.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.240	43.655
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		62.815	148.840
Gældsforpligtelser i alt		3.056.977	3.236.759
Passiver i alt		7.092.103	6.071.611
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom kr.
Kostpris primo	4.501.849
Tilgang i åretsløb	117.309
Afgang i åretsløb	-1.835.286
Salgsomkostninger	117.977
Kostpris ultimo	2.901.849
Opskrivninger primo	
	1.135.151
Årets opskrivninger	962.999
Opskrivninger ultimo	2.098.150
I alt	5.000.000

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Grundet den usikre økonomiske situation er der usikkerhed om måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Værdianslættelsen er foretaget efter samme principper som tidligere år.

Der er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor årets nettolejeindtægt kapitaliseres med et forrentningskrav, som ligger mellem 5% - 6%. Såfremt afkastkravet reduceres med 0,5 % vil det betyde en forøgelse af værdierne på kr. 500.000. Såfremt afkastkravet forøges med 0,5 % vil betyde en reduktion af værdien på kr. 450.000

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Brabrand Hovedgade og Brabrand Hovedgade ApS, er der stillet sikkerhed med hæftelse på kr. 35.000 i hver af ejerlejlighederne nr. 1, 4 og 7, der alle ejes af Brabrand Hovedgade ApS .

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit opr. kr. 1.585.000 stillet pant i ejerlejlighed nr. 1, med kr. 2.825.000, samt sikkerhed i ejerlejlighed nr. 4 med kr. 2.175.000.

For mellemværende med Uffe Baller, kr. 875.000 er der stillet sikkerhed i hver af ovenstående pantbreve med kr. 675.000.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Norda Kredit opr. kr. 1.417.000 stillet pant i ejerlejlighed nr. 7.

Nordea Kredit: efter 5 år	Oprindlig	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld
Ejerlejlighed nr. 1 og 4.	1.585.000	1.533.334	70.000	1.150.000
Ejerlejlighed nr. 7.	1.417.000	1.375.155	62.000	1.070.000
I alt 2.220.000	3.002.000	2.908.489	132.000	

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018/19
	0