



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

BREDHØJVEJ INVEST A/S
PAPIRFABRIKKEN 14 2. 2., 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. marts 2021

Aksel Holst Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Bredhøjvej Invest A/S Papirfabrikken 14 2. 2. 8600 Silkeborg |
| | CVR-nr.: 30 55 48 84 Stiftet: 29. juni 2007 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Aksel Holst Nielsen, formand Ole Vestergaard Kai Vestergaard |
| Direktion | Ole Vestergaard |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Bredhøjvej Invest A/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. februar 2021

Direktion:

Ole Vestergaard

Bestyrelse:

Aksel Holst Nielsen
Formand

Ole Vestergaard

Kai Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Bredhøjvej Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bredhøjvej Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Aarhus, den 23. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling er realiseret i overensstemmelse med det forventede. Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.286.688 | 1.243.328 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -277.600 | 218.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.009.088 | 1.461.328 |
| Finansielle omkostninger..... | 1 | -222.896 | -241.420 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 786.192 | 1.219.908 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -504.962 | -268.400 |
| ÅRETS RESULTAT | | 281.230 | 951.508 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 281.230 | 951.508 |
| I ALT | | 281.230 | 951.508 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 20.179.200 | 20.430.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 20.179.200 | 20.430.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 20.179.200 | 20.430.000 |
| Likvider..... | | 103.962 | 168.430 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 103.962 | 168.430 |
| AKTIVER..... | | 20.283.162 | 20.598.430 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud..... | | 3.735.040 | 3.453.811 |
| EGENKAPITAL..... | | 4.235.040 | 3.953.811 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.139.462 | 634.500 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.139.462 | 634.500 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 10.962.697 | 11.273.695 |
| Anden gæld..... | | 352.825 | 352.825 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 11.315.522 | 11.626.520 |
| Prioritetsgæld..... | | 921.566 | 1.050.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 20.000 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 2.310.445 | 3.142.301 |
| Anden gæld..... | | 341.127 | 171.298 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 3.593.138 | 4.383.599 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 14.908.660 | 16.010.119 |
| PASSIVER..... | | 20.283.162 | 20.598.430 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020..... | 500.000 | 3.453.810 | 3.953.810 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 281.230 | 281.230 |
| Egenkapital 31. december 2020..... | 500.000 | 3.735.040 | 4.235.040 |

NOTER

| | 2020 kr. | 2019 kr. | Note |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------|
| Finansielle omkostninger | | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 45.303 | 77.898 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 177.593 | 163.522 | |
| | 222.896 | 241.420 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 504.962 | 268.400 | |
| | 504.962 | 268.400 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2020..... | | 24.753.311 | |
| Tilgang..... | | 26.800 | |
| Kostpris 31. december 2020..... | | 24.780.111 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020..... | | -4.323.311 | |
| Årets værdireguleringer..... | | -277.600 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020..... | | -4.600.911 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... | | 20.179.200 | |
| <i>Dagsværdi for erhvervsejendom</i> | | | |
| Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende i Silkeborg og er fuldt udlejet til tredjemand på en kontrakt der tidligst kan fraflyttes i 2026. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. | | | |
| De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 5 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 650 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 169 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. | | | |
| Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i området. | | | |
| Ved udsving i afkastprocenten på 0,5 % vil værdien af ejendommen ligge i intervallet mellem 18.999 tkr. og 21.707 tkr. | | | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | Erhvervsudlejning kr. | |
| Dagsværdi 31. december 2020..... | | 20.179.200 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | -277.600 | |

NOTER

| | | | | | Note |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| Materielle anlægsaktiver (fortsat) | | | | | 3 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 31/12 2020 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2019 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 11.884.263 | 921.566 | 7.250.834 | 12.323.695 | |
| Anden gæld..... | 352.825 | 0 | 352.825 | 352.825 | |
| | 12.237.088 | 921.566 | 7.603.659 | 12.676.520 | |
| <p>Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og prioritetsgæld.</p> <p>Nuværende lejekontrakt løber minimum i 5 år fra balancedag, og der er derfor ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er uændret.</p> | | | | | |
| Eventualposter mv. | | | | | 5 |
| <p>Hæftelse i sambeskatningen</p> <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OK Silkeborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p> | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 6 |
| <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 12.052 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 20.179 tkr.</p> | | | | | |
| | | | 2020 | 2019 | |
| Medarbejderforhold | | | | | 7 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bredhøjvej Invest A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.