



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

**EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK APS**  
**C/O MJT RÅDGIVNING APS, NØRREGADE 44 1. 6., 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. december 2020

---

Dennis Bjerregaard Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 30. juni</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS c/o MJT rådgivning ApS, Nørregade 44 1. 6. 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 69 46 35
	Stiftet: 17. juni 2007
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
<b>Direktion</b>	Dennis Bjerregaard Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020 for EJENDOMSSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14. december 2020

Direktion:

---

Dennis Bjerregaard Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 14. december 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Ejendommen Bredgade 18 indregnes til dagsværdi, hvor dagsværdien i regnskabsåret 2019 er fastsat på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der er i denne værdiansættelse foretaget forrentning af udskudt skat, som tillægges på ejendommens værdi, hvilket er en fejl i årsrapporten for 2019.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker, at regnskabsposten "investeringsejendomme" forringes med 126 tkr., og egenkapitalen påvirkes negativt med 98 tkr. Herudover er regnskabsposten "udskudt skat" formindsket med skatten af fejlen svarende til ca. 28 tkr. Sammenligningstal er tilrettet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har som følge af fejl i 2019 og en negativ regulering på investeringsejendommen tabt anpartskapitalen, og er således omfattet af selskabslovens §119. Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsreglerne. Den tabte anpartskapital forventes reetableret ved egen indtjening.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. JUNI**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>33.528</b>	<b>116.838</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-157.000	51.000
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-123.472</b>	<b>167.838</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	1.436
Andre finansielle omkostninger.....	1	-14.022	-48.439
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-137.494</b>	<b>120.835</b>
Skat af årets resultat.....	2	30.248	-26.576
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-107.246</b>	<b>94.259</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-107.246	94.259
<b>I ALT.....</b>		<b>-107.246</b>	<b>94.259</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		1.917.000	2.074.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.917.000	2.074.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.917.000</b>	<b>2.074.000</b>
Andre tilgodehavender.....		6.895	1.460
Periodeafgrænsningsposter.....		3.067	0
Tilgodehavender.....		9.962	1.460
Likvide beholdninger.....		42.434	663
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>52.396</b>	<b>2.123</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.969.396</b>	<b>2.076.123</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		175.000	175.000
Overført resultat.....		-205.526	2.998
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>-30.526</b>	<b>177.998</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		76.973	111.564
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>76.973</b>	<b>111.564</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.440.670	1.468.532
Anden gæld.....		38.775	38.775
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>1.479.445</b>	<b>1.507.307</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	57.000	56.493
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		2.725	2.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6	359.040	0
Selskabsskat.....		0	15.356
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		4.343	0
Anden gæld.....		10.396	204.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>443.504</b>	<b>279.254</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.922.949</b>	<b>1.786.561</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.969.396</b>	<b>2.076.123</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		



## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	4.750	6.831	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.272	41.608	
	<b>14.022</b>	<b>48.439</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	4.343	15.356	2
Regulering af udskudt skat.....	-34.591	11.220	
	<b>-30.248</b>	<b>26.576</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringsejen omme	3
Kostpris 1. januar 2020.....		2.127.595	
Kostpris 30. juni 2020.....		<b>2.127.595</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		72.405	
Korrektion af fejl.....		-126.000	
Årets værdireguleringer.....		-157.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....		<b>-210.595</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>		<b>1.917.000</b>	

Ejendommen er en boligudlejningsejendom placeret i Herning Kommune. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Boligejendommen består af 4 lejligheder. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 179 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 57 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -173 tkr. og +117 tkr.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
		Selskabs-	Overført	Foreslået	
		kapital	resultat	udbytte for	
				regnskabsåret	
				I alt	
Egenkapital 1. januar 2020.....	175.000		0	101.277	276.277
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....			-98.280		-98.280
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2020.....</b>	<b>175.000</b>		<b>-98.280</b>	<b>101.277</b>	<b>177.997</b>
Betalt udbytte.....				-101.277	-101.277
Forslag til resultatdisponering.....			-107.246		-107.246
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>	<b>175.000</b>		<b>-205.526</b>	<b>0</b>	<b>-30.526</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	30/6 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	Kortfristet
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	1.497.670	57.000	124.300	1.525.025	56.493
Anden gæld.....	38.775	0	38.775	38.775	0
	<b>1.536.445</b>	<b>57.000</b>	<b>163.075</b>	<b>1.563.800</b>	<b>56.493</b>
De langfristede gældsforpligtelser består af prioritetsgæld, selskabsskat og modtaget huslejedeposita.					
Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.					
 <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>					<b>6</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for L12a ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.498 tkr., er der deponeret et pantebrev på 1.675 tkr. med pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:					
Investeringsejendomme.....				1.917.000	

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2019: 1)

9

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS 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.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker en regnskabsperiode på 12 måneder, hvor indeværende år er en omlægningsperiode på 6 måneder.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

Ejendommen Bredgade 18 indregnes til dagsværdi, hvor dagsværdien i regnskabsåret 2019 er fastsat på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der er i denne værdiansættelse foretaget forrentning af udskudt skat, som tillægges på ejendommens værdi, hvilket er en fejl i årsrapporten for 2019.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker, at regnskabsposten "investeringsejendomme" forringes med 126 tkr., og egenkapitalen påvirkes negativt med 98 tkr. Herudover er regnskabsposten "udskudt skat" formindsket med skatten af fejlen svarende til ca. 28 tkr. Sammenligningstal er tilrettet.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.