



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

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

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. december 2022

---

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. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** 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  
Kommune: Herning  
Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Direktion** Dennis Bjerregaard Sørensen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 17. december 2022

Direktion:

---

Dennis Bjerregaard Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 17. december 2022

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.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>84.697</b>	<b>55.497</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-56.000	-43.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>28.697</b>	<b>12.497</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-34.118	-27.018
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-5.421</b>	<b>-14.521</b>
Skat af årets resultat.....	2	1.192	2.520
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-4.229</b>	<b>-12.001</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-4.229	-12.001
<b>I ALT</b> .....		<b>-4.229</b>	<b>-12.001</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		1.818.000	1.874.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.818.000</b>	<b>1.874.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.818.000</b>	<b>1.874.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		4.184	3.067
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.184</b>	<b>3.067</b>
Likvide beholdninger.....		26.122	17.405
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>30.306</b>	<b>20.472</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.848.306</b>	<b>1.894.472</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		175.000	175.000
Overført resultat.....		-221.756	-217.527
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-46.756</b>	<b>-42.527</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		56.165	68.239
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>56.165</b>	<b>68.239</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.329.112	1.384.719
Selskabsskat.....		10.882	6.214
Anden gæld.....		38.775	38.775
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.378.769</b>	<b>1.429.708</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		59.000	57.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		2.725	2.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		383.302	365.398
Anden gæld.....		5.101	3.429
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>460.128</b>	<b>439.052</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.838.897</b>	<b>1.868.760</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.848.306</b>	<b>1.894.472</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	175.000	-217.527	-42.527
Forslag til resultatdisponering.....		-4.229	-4.229
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>175.000</b>	<b>-221.756</b>	<b>-46.756</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	14.702	9.586	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	19.416	17.432	
	<b>34.118</b>	<b>27.018</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.882	6.214	
Regulering af udskudt skat.....	-12.074	-8.734	
	<b>-1.192</b>	<b>-2.520</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2021.....		2.127.595	
Kostpris 30. juni 2022.....		2.127.595	
Opskrivninger 1. juli 2021.....		72.405	
Opskrivninger 30. juni 2022.....		72.405	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		-326.000	
Årets værdireguleringer.....		-56.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		-382.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>1.818.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2022.....		1.818.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-56.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

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, ejendomstypen, 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. 171 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 56 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 ejendommenes markedsværdi på hhv. -166 tkr. og +109 tkr.

#### Langfristede gældsforpligtelser

4

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.388.112	59.000	1.125.659	1.442.219
Selskabsskat.....	10.882	0	0	6.214
Anden gæld.....	38.775	0	0	38.775
	<b>1.437.769</b>	<b>59.000</b>	<b>1.125.659</b>	<b>1.487.208</b>

De langfristede gældsforpligtelser består af prioritetsgæld, selskabsskat og modtaget huslejedeponita.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeponita 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.

#### Eventualposter mv.

5

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for L12a ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.388 tkr., er der deponeret et pantebrev på 1.675 tkr. med pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme.....	1.818.000
----------------------------	-----------

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS for 2021/22 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.

### Vareforbrug

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

### 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, 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.