

# Brdr. Deigaard ApS

Skovbjergvej 2, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 30 82 83 05

## Årsrapport

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2023.

---

Henrik Deigaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Brdr. Deigaard ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 12. juni 2023

### Direktion

Henrik Deigaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Brdr. Deigaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Deigaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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 12. juni 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne41385

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Brdr. Deigaard ApS Skovbjergvej 2 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 30 82 83 05
	Stiftet: 17. september 2007
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Deigaard, direktør
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	Henrik Deigaard Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at investere i fast ejendom og administration ved udlejning af disse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 134 t.kr. mod 136 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 61 t.kr. mod 164 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>134.087</b>	<b>136.125</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-20.000	100.000
1 Personaleomkostninger	-13.276	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>100.811</b>	<b>236.125</b>
2 Andre finansielle indtægter	17.480	3.569
Øvrige finansielle omkostninger	-39.955	-30.208
<b>Resultat før skat</b>	<b>78.336</b>	<b>209.486</b>
Skat af årets resultat	-17.226	-45.012
<b>Årets resultat</b>	<b>61.110</b>	<b>164.474</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	61.110	164.474
<b>Disponeret i alt</b>	<b>61.110</b>	<b>164.474</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>3.250.000</u>	<u>3.270.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.250.000</u>	<u>3.270.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.250.000</u></b>	<b><u>3.270.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	419.610	281.492
	Andre tilgodehavender	0	1.853
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>49.238</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>419.610</u>	<u>332.583</u>
	Likvide beholdninger	<u>47</u>	<u>64</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>419.657</u></b>	<b><u>332.647</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.669.657</u></b>	<b><u>3.602.647</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	800.000	800.000
	Overført resultat	<u>263.642</u>	<u>202.532</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.063.642</u></b>	<b><u>1.002.532</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>69.973</u>	<u>74.373</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>69.973</u></b>	<b><u>74.373</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	<u>2.123.962</u>	<u>2.185.123</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.123.962</u>	<u>2.185.123</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	70.000	75.000
	Gæld til pengeinstitutter	248.778	193.476
	Deposita	42.192	49.603
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	21.626	88
	Anden gæld	<u>15.484</u>	<u>8.452</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>412.080</u>	<u>340.619</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.536.042</u></b>	<b><u>2.525.742</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.669.657</u></b>	<b><u>3.602.647</u></b>
<b>7</b>	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	800.000	38.058	838.058
Årets overførte overskud eller underskud	0	164.474	164.474
Egenkapital 1. januar 2022	800.000	202.532	1.002.532
Årets overførte overskud eller underskud	0	61.110	61.110
	<b>800.000</b>	<b>263.642</b>	<b>1.063.642</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>13.276</u>	<u>0</u>
	<b><u>13.276</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	16.273	3.569
Renter, udlån	<u>1.207</u>	<u>0</u>
	<b><u>17.480</u></b>	<b><u>3.569</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	3.004.657	3.004.657
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>3.004.657</u></b>	<b><u>3.004.657</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2022	265.343	165.343
Årets opskrivning	-20.000	100.000
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>245.343</u></b>	<b><u>265.343</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>3.250.000</u></b>	<b><u>3.270.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen er en boligejendom, som er fuldt udlejet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent på 4,75 % (2021: 4,75 %).

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25 % vil reducere dagsværdien med t.kr. 163. En formindskelse af afkastkravet på 0,25 % vil forhøje dagsværdien med t.kr. 180.

## Noter

---

### 4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2022
Direktion	9,55	0	0

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	2.193.962	70.000	2.123.962	1.860.000
	<b>2.193.962</b>	<b>70.000</b>	<b>2.123.962</b>	<b>1.860.000</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.460 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets grunde og bygninger.

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022	3.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-20.000

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henrik Deigaard Holding ApS, CVR-nr. 30828143, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Brdr. Deigaard ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedr. investeringsejendomme, omkostninger vedr. investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode.

Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Omkostninger vedr. investeringsejendomme

Omkostninger vedr. investeringsejendomme indeholder omkostninger vedr. drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger m.m..

Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Brdr. Deigaard ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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