



Brdr. Deigaard ApS

Skovbjergvej 2, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 30 82 83 05

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2024.

Henrik Deigaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 13. juni 2024

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 2023 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 13. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brdr. Deigaard ApS Skovbjergvej 2 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 30 82 83 05 Stiftet: 17. september 2007 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Deigaard, Direktør
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	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 75 t.kr. mod 134 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -348 t.kr. mod 61 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	75.450	134.087
Værdiregulering af investeringsejendomme	-411.213	-20.000
1 Personaleomkostninger	-22.499	-13.276
Driftsresultat	-358.262	100.811
2 Andre finansielle indtægter	23.587	17.480
Øvrige finansielle omkostninger	-110.695	-39.955
Resultat før skat	-445.370	78.336
Skat af årets resultat	97.325	-17.226
Årets resultat	-348.045	61.110
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	61.110
Disponeret fra overført resultat	-348.045	0
Disponeret i alt	-348.045	61.110

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>2.970.000</u>	<u>3.250.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.970.000</u>	<u>3.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.970.000</u>	<u>3.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	203.815	419.610
4	Udskudte skatteaktiver	<u>27.352</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>231.167</u>	<u>419.610</u>
	Likvide beholdninger	<u>47</u>	<u>47</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>231.214</u>	<u>419.657</u>
	Aktiver i alt	<u>3.201.214</u>	<u>3.669.657</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	800.000	800.000
	Overført resultat	<u>-84.404</u>	<u>263.642</u>
	Egenkapital i alt	<u>715.596</u>	<u>1.063.642</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>69.973</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>69.973</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	<u>2.127.890</u>	<u>2.123.962</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.127.890</u>	<u>2.123.962</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	40.000	70.000
	Gæld til pengeinstitutter	214.448	248.778
	Deposita	37.213	42.192
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	21.626
	Anden gæld	<u>52.067</u>	<u>15.484</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>357.728</u>	<u>412.080</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.485.618</u>	<u>2.536.042</u>
	Passiver i alt	<u>3.201.214</u>	<u>3.669.657</u>
7	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	800.000	202.532	1.002.532
Årets overførte overskud eller underskud	0	61.110	61.110
Egenkapital 1. januar 2023	800.000	263.642	1.063.642
Årets overførte overskud eller underskud	0	-348.046	-348.046
	800.000	-84.404	715.596

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>22.499</u>	<u>13.276</u>
	<u>22.499</u>	<u>13.276</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	23.587	16.273
Renter, udlån	<u>0</u>	<u>1.207</u>
	<u>23.587</u>	<u>17.480</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	3.004.657	3.004.657
Tilgang i årets løb	<u>131.213</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.135.870</u>	<u>3.004.657</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	245.343	265.343
Årets opskrivning	<u>-411.213</u>	<u>-20.000</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>-165.870</u>	<u>245.343</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>2.970.000</u>	<u>3.250.000</u>

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), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets investeringsejendom omfatter en boligudlejningsejendom, med central beliggenhed i Horsens. Ejendommens dagsværdi er opgjørt på baggrund af et budgetteret driftsafkast på t.kr. 148. og en afkastfaktor på 5 % (2022: 4,75%)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent på 5 % (2022: 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. 142. En formindskelse af afkastkravet på 0,25 % vil forhøje dagsværdien med t.kr. 156.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2023	-69.973	-74.373
Udskudt skat af årets resultat	<u>97.325</u>	<u>4.400</u>
	<u>27.352</u>	<u>-69.973</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>2.167.890</u>	<u>40.000</u>	<u>2.127.890</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.167.890</u>	<u>40.000</u>	<u>2.127.890</u>	<u>2.000.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>2.970.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-411.213</u>

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henrik Deigaard Holding ApS, CVR-nr. 30828143, som er administrationselskab 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.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter 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, omkostninger vedr. investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.