

Brdr. Deigaard ApS

Skovbjergvej 2, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 30 82 83 05

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 23. april 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 23. april 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

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 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	Henrik Deigaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at investere i fast ejendom og administration ved udlejning af disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 143 t.kr. mod 134 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 144 t.kr. mod 77 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har ændret sin regnskabspraksis for indregningen af ejendomme. Tidligere blev ejendomme indregnet til kostpris, mens de for i år og fremadrettet vil blive indregnet til dagsværdi. Praksisændringen er foretaget, da det af selskabets direktion blev skønnet, at den tidligere valgte praksis ikke afspejlede ejendommens reelle værdi og i stedet udhulede selskabets egenkapital. Selskabets direktion fandt ydermere, at egenkapitalen på baggrund af den tidligere valgte regnskabspraksis med årlig faldende egenkapital pga. afskrivninger på ejendomme viste et forvrænget billede af selskabets reelle tilstand. Sammenligningstal for 2018 er tilpasset.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning i regnskabsåret 2018 som følge af den ændrede regnskabspraksis er et forbedret resultat på t.kr. 64 før skat samt en forøgelse på t.kr. 342 af selskabets balancesum og egenkapital pr. 31. december 2018. Ejendommens værdi er forøget med t.kr. 438, mens udskudt skatteaktiv er reduceret med t.kr. 96. Resultatet for regnskabsåret 2019 er påvirket positivt med t.kr. 192 før skat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	142.794	133.618
Værdiregulering af investeringsejendomme	130.000	10.000
Driftsresultat	272.794	143.618
Andre finansielle indtægter	0	8
Øvrige finansielle omkostninger	-87.602	-44.679
Resultat før skat	185.192	98.947
Skat af årets resultat	-40.742	-21.768
Årets resultat	144.450	77.179
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	144.450	77.179
Disponeret i alt	144.450	77.179

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>3.150.000</u>	<u>3.020.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.150.000</u>	<u>3.020.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.150.000</u>	<u>3.020.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	99.900	0
	Udsudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>36.690</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>99.900</u>	<u>36.690</u>
	Likvide beholdninger	<u>58.064</u>	<u>55</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>157.964</u>	<u>36.745</u>
	Aktiver i alt	<u>3.307.964</u>	<u>3.056.745</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	800.000	800.000
Overført resultat	-51.984	-196.434
Egenkapital i alt	748.016	603.566
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.052	0
Hensatte forpligtelser i alt	4.052	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.520.271
Deposita	93.198	95.310
Langfristede gældsforpligtelser i alt	93.198	1.615.581
Gæld til pengeinstitutter	2.395.990	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.295	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	18.640
Anden gæld	46.413	818.958
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.462.698	837.598
Gældsforpligtelser i alt	2.555.896	2.453.179
Passiver i alt	3.307.964	3.056.745

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	800.000	-644.058	155.942
Korrektion som følge af ændret praksis	0	370.445	370.445
Årets overførte overskud eller underskud	0	77.179	77.179
Egenkapital 1. januar 2019	800.000	-196.434	603.566
Årets overførte overskud eller underskud	0	144.450	144.450
	800.000	-51.984	748.016

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	<u>3.004.657</u>	<u>3.004.657</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.004.657</u>	<u>3.004.657</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	15.343	5.343
Årets opskrivning	<u>130.000</u>	<u>10.000</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>145.343</u>	<u>15.343</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>3.150.000</u>	<u>3.020.000</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, 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 % (2018: 5,00 %).

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. 156. En formindskelse af afkastkravet på 0,25 % vil forhøje dagsværdien med t.kr. 177.

2. 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.

Noter

3. Eventualposter

Sambeskatning

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

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.

Selskabet har ændret sin regnskabspraksis for indregningen af ejendomme. Tidligere blev ejendomme indregnet til kostpris, mens de for i år og fremadrettet vil blive indregnet til dagsværdi. Praksisændringen er foretaget, da det af selskabets direktion blev skønnet, at den tidligere valgte praksis ikke afspejlede ejendommens reelle værdi og i stedet udhulede selskabets egenkapital. Selskabets direktion fandt ydermere, at egenkapitalen på baggrund af den tidligere valgte regnskabspraksis med årlig faldende egenkapital pga. afskrivninger på ejendomme viste et forvrænget billede af selskabets reelle tilstand. Sammenligningstal for 2018 er tilpasset.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning i regnskabsåret 2018 som følge af den ændrede regnskabspraksis er et forbedret resultat på t.kr. 64 før skat samt en forøgelse på t.kr. 342 af selskabets balancesum og egenkapital. Resultatet for regnskabsåret 2019 er påvirket positivt med t.kr. 192 før skat.

Den ændrede regnskabspraksis har medført at udskudt skatteaktiv er reduceret med henholdsvis t.kr. 139 i 2019 og t.kr. 96 i 2018.

Alle øvrige regnskabsposter end investeringsejendomme er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Lejeindtægter vedr. investeringsejendomme

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

Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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.

Af- og nedskrivninger

Af indeholder årets afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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