

Brdr. Deigaard ApS

Skovbjergvej 2, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 30 82 83 05

Årsrapport

2021

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

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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 17. juni 2022

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 2021 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 17. juni 2022

Redmark

Godkendt 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 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 136 t.kr. mod 128 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 164 t.kr. mod 90 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	136.125	127.864
Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	20.000
Driftsresultat	236.125	147.864
1 Andre finansielle indtægter	3.569	1.499
Øvrige finansielle omkostninger	-30.208	-33.924
Resultat før skat	209.486	115.439
Skat af årets resultat	-45.012	-25.397
Årets resultat	164.474	90.042
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	164.474	90.042
Disponeret i alt	164.474	90.042

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>3.270.000</u>	<u>3.170.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.270.000</u>	<u>3.170.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.270.000</u>	<u>3.170.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	281.492	51.399
	Andre tilgodehavender	1.853	13.403
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>49.238</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>332.583</u>	<u>64.802</u>
	Likvide beholdninger	<u>64</u>	<u>63.640</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>332.647</u>	<u>128.442</u>
	Aktiver i alt	<u>3.602.647</u>	<u>3.298.442</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	800.000	800.000
	Overført resultat	<u>202.532</u>	<u>38.058</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.002.532</u>	<u>838.058</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>74.373</u>	<u>29.449</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>74.373</u>	<u>29.449</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	<u>2.185.123</u>	<u>2.265.227</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.185.123</u>	<u>2.265.227</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	75.000	65.500
	Gæld til pengeinstitutter	193.476	0
	Deposita	49.603	78.177
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	88	0
	Anden gæld	<u>8.452</u>	<u>8.031</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>340.619</u>	<u>165.708</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.525.742</u>	<u>2.430.935</u>
	Passiver i alt	<u>3.602.647</u>	<u>3.298.442</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	800.000	-51.984	748.016
Årets overførte overskud eller underskud	0	90.042	90.042
Egenkapital 1. januar 2021	800.000	38.058	838.058
Årets overførte overskud eller underskud	0	164.474	164.474
	800.000	202.532	1.002.532

Noter

	2021	2020
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	3.569	1.499
	3.569	1.499
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	3.004.657	3.004.657
Kostpris 31. december 2021	3.004.657	3.004.657
Opskrivninger 1. januar 2021	165.343	145.343
Årets opskrivning	100.000	20.000
Opskrivninger 31. december 2021	265.343	165.343
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.270.000	3.170.000

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 % (2020: 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. 164. En formindskelse af afkastkravet på 0,25 % vil forhøje dagsværdien med t.kr. 182.

Noter

3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2021
Direktion	9,65	0	49.238

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	2.260.123	75.000	2.185.123	1.930.000
	2.260.123	75.000	2.185.123	1.930.000

5. 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.

6. Eventualposter

Sambeskatning

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

Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet 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.

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.

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 nominal 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 kildeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.