

# Brdr. Deigaard ApS

Skovbjergvej 2, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 30 82 83 05

## Årsrapport

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2021.

---

**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 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 19. maj 2021

### 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 2020 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 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 19. maj 2021

### 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 128 t.kr. mod 143 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 90 t.kr. mod 144 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>127.864</b>	<b>142.795</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.000	130.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>147.864</b>	<b>272.795</b>
1 Andre finansielle indtægter	1.499	0
Øvrige finansielle omkostninger	-33.924	-87.603
<b>Resultat før skat</b>	<b>115.439</b>	<b>185.192</b>
Skat af årets resultat	-25.397	-40.742
<b>Årets resultat</b>	<b>90.042</b>	<b>144.450</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	90.042	144.450
<b>Disponeret i alt</b>	<b>90.042</b>	<b>144.450</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>3.170.000</u>	<u>3.150.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.170.000</u>	<u>3.150.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.170.000</u></b>	<b><u>3.150.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	51.399	99.900
	Andre tilgodehavender	<u>13.403</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>64.802</u>	<u>99.900</u>
	Likvide beholdninger	<u>63.640</u>	<u>58.064</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>128.442</u></b>	<b><u>157.964</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.298.442</u></b>	<b><u>3.307.964</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	800.000	800.000
	Overført resultat	<u>38.058</u>	<u>-51.984</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>838.058</u></b>	<b><u>748.016</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>29.449</u>	<u>4.052</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>29.449</u></b>	<b><u>4.052</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	<u>2.265.227</u>	<u>2.330.608</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.265.227</u>	<u>2.330.608</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	65.500	65.382
	Deposita	78.177	99.493
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Anden gæld	<u>8.031</u>	<u>46.413</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>165.708</u>	<u>225.288</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.430.935</u></b>	<b><u>2.555.896</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.298.442</u></b>	<b><u>3.307.964</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	800.000	-196.434	603.566
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>144.450</u>	<u>144.450</u>
Egenkapital 1. januar 2020	800.000	-51.984	748.016
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>90.042</u>	<u>90.042</u>
	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>38.058</u></b>	<b><u>838.058</u></b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.499	0
	<b>1.499</b>	<b>0</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	3.004.657	3.004.657
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>3.004.657</b>	<b>3.004.657</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	145.343	15.343
Årets opskrivning	20.000	130.000
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>165.343</b>	<b>145.343</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>3.170.000</b>	<b>3.150.000</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 5,00 % (2019: 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. 152. En formindskelse af afkastkravet på 0,25 % vil forhøje dagsværdien med t.kr. 167.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	2.330.727	65.500	2.265.227	2.005.727
	<b>2.330.727</b>	<b>65.500</b>	<b>2.265.227</b>	<b>2.005.727</b>

### 4. 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.

### 5. 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Der er dog sket mindre reklassifikationer af sammenligningstal i balancen.

### 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 ejendommens 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 nettorealisationsværdien 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.

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.