



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET BREDGADE 21-23, BRØNDERSLEV APS

TOLSTRUPVEJ 102, 9700 BRØNDERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. maj 2020

Erik Møller

CVR-NR. 31 27 77 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS Tolstrupvej 102 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 31 27 77 95 Stiftet: 28. februar 2008 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Fjeldgaard Lunde
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Bredgade 13 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 25. april 2020

Direktion:

Jan Fjeldgaard Lunde

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 25. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering på investeringsejendomme med 2.300 tkr.

Da de øvrige forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der har efter regnskabsafslutningen været brand i en af selskabets ejendomme. Forholdet forventes ikke at påvirke selskabets økonomi væsentligt.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		322.846	506.355
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.300.000	2.763
DRIFTSRESULTAT		-1.977.154	509.118
Andre finansielle omkostninger.....	1	-175.097	-183.626
RESULTAT FØR SKAT		-2.152.251	325.492
Skat af årets resultat.....	2	502.754	-85.362
ÅRETS RESULTAT		-1.649.497	240.130
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.649.497	240.130
I ALT		-1.649.497	240.130

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		10.400.000	12.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.400.000	12.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		10.400.000	12.700.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		15.179	44.907
Udskudte skatteaktiver.....		306.265	0
Andre tilgodehavender.....		73.756	49.376
Tilgodehavender.....		395.200	94.283
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		395.200	94.283
AKTIVER.....		10.795.200	12.794.283
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.311.730	4.961.227
EGENKAPITAL.....	4	3.436.730	5.086.227
Hensættelse til udskudt skat.....		0	188.774
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	188.774
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.396.306	4.696.540
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.396.306	4.696.540
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	296.051	282.696
Gæld til pengeinstitutter.....		2.368.844	2.394.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.275	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		126.237	1.056
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		50.063	0
Anden gæld.....		97.694	129.003
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.962.164	2.822.742
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.358.470	7.519.282
PASSIVER.....		10.795.200	12.794.283
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	175.097	183.626	
	175.097	183.626	
Skat af årets resultat			2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-17.953	-13.127	
Regulering af udskudt skat.....	-484.801	98.489	
	-502.754	85.362	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		13.055.826	
Kostpris 31. december 2019.....		13.055.826	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		-355.826	
Årets værdireguleringer.....		-2.300.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		-2.655.826	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		10.400.000	
Selskabets investeringsejendomme omfatter to ejendomme bestående af bolig og erhverv centralt beliggende i Brønderslev.			
Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,73 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstype og ejendomsbeliøghed mv.			
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	4.961.227	5.086.227
Forslag til resultatdisponering.....		-1.649.497	-1.649.497
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	3.311.730	3.436.730
Langfristede gældsforpligtelser			5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2018 gæld i alt		Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	4.692.357	296.051	3.209.793
	4.692.357	296.051	3.209.793
			4.979.236
			282.696
			4.979.236
			282.696

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser Selskabet har kautioneret for gæld til pengeinstitut i koncernforbundne selskaber. Gælden udgør pr. 31. december 2019, 3.967 tkr. Den samlede kreditramme udgør pr. 31. december 2019, 4.421 tkr.	
Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jan Lunde Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.400 tkr. Til sikkerhed for bankgæld og kautionsforpligtelser er deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.400 tkr.	7
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)	8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i en særskilt post i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.